

„Nádasdy” Lakásszövetkezet 9600 Sárvár, Petőfi út 26.

ALAPSZABÁLYA

- EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA -

**SZERKESZTETTE
ÉS ELLENJEGYEZTE:**



Dr. Havasi Adrienn ügyvéd

[Handwritten signature]
Bjiter

[Handwritten text]
Havasi Adrienn
Bjiter

Az 1975. április 9-én elfogadott, majd az 1992. évi I. törvény alapján, ill. a 2004. évi CXV. törvény előírásai szerint a „Nádasdy” Lakásszövetkezet 2012. május 03. napján megtartott küldöttgyűlése módosította és egységes szerkezetbe foglalta a lakásszövetkezet alapszabályát.

Az alapszabályt az időközben bekövetkező változások miatt a 2021.szeptember 09-i küldöttgyűlés módosította és új egységes szerkezetben elfogadta.

A „Nádasdy” Lakásszövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet alapításának, szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

A lakásszövetkezet alapszabálya meghatározza:

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbíztatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbíztatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés, a tagértekezlet, a küldöttgyűlés összehívásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén az igazgatóságnak a jelzálog-jog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- l) a lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyait;
- m) a lakásszövetkezet házirendjét, vagy - az o) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett – annak alapvető szabályait;
- n) a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- o) az alapszabályon kívül a házirend és más belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- p) a lakásszövetkezet fel nem osztható vagyonának létrehozását;
- q) az érdekképviselői tagsági kapcsolatot;
- r) a lakásszövetkezeti tulajdon és vagyon biztosításának és a felelősségbiztosítás kötelezettségét;
- s) az írásbeli szavazásra - e törvény keretein belül - előterjeszthető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét.


Berta
Husoni György
Bata Károly

I. Fejezet

A lakásszövetkezet neve, célja

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye:

- Neve: „Nádasdy” Lakásszövetkezet
- Székhelye: 9600 Sárvár, Petőfi út 26.
- Egységes statisztikai számjele: 10102103 6820 593 18

2. A lakásszövetkezet célja

- a lakásszövetkezet által saját szervezésben vagy önkormányzati együttműködésben, szövetkezeti alapelvek figyelembevételével arra igényjogosultak, rászorultak vagy lakásszükségletüket e formában megoldani szándékozók számára lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építése,
- a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése,
- a lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása.

II. Fejezet

A lakásszövetkezet feladata, tevékenysége

A lakásszövetkezet feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépületek (garázsorok, műhelysorok) fenntartásával, korszerűsítésével, új lakásszövetkezeti tulajdonú épületek építésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület fenntartási, használatba adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületekben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és az épülethez tartozó földrészlet használatba adása,
- lakásszövetkezeti tulajdonú épület építése,
- a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó épület fenntartása,
- a lakásszövetkezet tagjai és nem tagjai számára nyújtandó kulturális, sport- és közcélú tevékenységek ellátása,
- személyi tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlan részére nyújtott továbbkövetített szolgáltatások.

2. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja, pl. társasházkezelés, ingatlan-bérbeadás.


3. A 1. és 2. pontokban megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak vagy lehetővé tesznek, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart. Ennek megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységi körei:

A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége:

Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A lakásszövetkezet további tevékenysége(i):

Beigazolt


Hunyadi György
Szabó Károly

Gőzellátás, légkondicionálás
 Lakó- és nem lakó épület építése, vásárlása
 Vasút építése
 Híd, alagút építése
 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
 Egyéb m.n.s. építés
 Bontás
 Építési terület előkészítése
 Villanyszerelés
 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
 Egyéb épületgépészeti szerelés
 Vakolás
 Épületasztalos-szerkezet szerelése
 Padló-, falburkolás
 Festés, üvegezés
 Egyéb befejező építés m.n.s.
 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
 Film-, videó, televízióműsor-gyártás
 Hangfelvétel készítése, kiadása
 Rádióműsor-szolgáltatás
 Televízióműsor összeállítása, szolgáltatása
 Vezetékes távközlés
 Vezeték nélküli távközlés
 Műholdas távközlés
 Egyéb távközlés
 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
 Ingatlankezelés
 Divat-, formatervezés
 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 Immateriális javak kölcsönzése
 Biztonsági rendszer szolgáltatás
 Építményüzemeltetés
 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
 Követelésbehajtás
 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

4. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

III. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

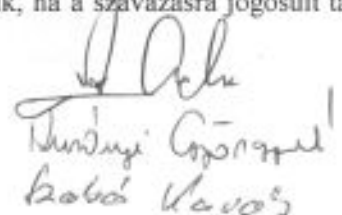
1. A közgyűlés

1.1. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- az alapszabály megállapítása, illetve a küldöttgyűlés hatáskörének módosítása,
- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása,
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása.

1.2. Az 1.1. bekezdés b.) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az 1.1 bekezdés c.) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését – kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést – a küldöttgyűlés hatáskörébe utalja.

- 1.3. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő bizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg az indítvány igazgatóság részére történő benyújtását követő, legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést az igazgatóság nem hívja össze, a felügyelő bizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén tizenöt napon belül az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.
- 1.4. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével szövetkezetünk honlapján kell közzé tenni a közgyűlés napjáig. A meghívót a lépcsőházakban is ki kell függeszteni. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.
- 1.5. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több, mint fele megjelent.
- 1.6. Ha közgyűlés határozatképtelen, vagy ilyen okból berekesztett, 0,5 óra múlva megismételhető azonos, illetve a berekesztést követően fennmaradó napirenddel.
- 1.7. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
- 1.8. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben.
- 1.9. A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdésekkel az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési szabályzatban kell meghatározni.
- 1.10. A lakásszövetkezetnél a tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni a törvény által meghatározott pontokban.
- 1.11. A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.
- 1.12. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
- 1.13. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:
- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
 - A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de a lényeget magában foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az igazgatósági tájékoztatót a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
 - Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett – előrenyomtatottan vagy gépelten – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezéseket tartalmazza. A szavazólapokon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, a szavazat leadásának helyét, a szavazatleadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerezhetőségének körülményeit.
 - Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
 - A szavazólapokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módja szerint kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adják le.
 - Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és felügyelő bizottság egy-egy megbízott tagja és két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen, az összefoglaló-jegyzőkönyvet aláírva, azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzése során az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
 - A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több, mint fele „Igennel” vagy „Nemmel” szavazott.



Budapesti Községi
Községi Kormány


Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Az értesítésben utalni kell az írásos szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is.

- 1.14. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrénybe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésre vonatkozó határozatok közlésére is.
- 1.15. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk-ban foglaltak az irányadók.
- 1.16. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre egy szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.
- 1.17. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában áll, bármelyik tulajdonostárs – felhatalmazás nélkül – szavazhat a többi nevében. Több tulajdonostárs nem egyező szavazata esetén a többségi elv dönt, egyezőség esetén szavazatukat tartózkodásnak kell tekinteni.

2. Küldöttgyűlés

- 2.1. A lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írja elő.
- 2.2. A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek, - valamint a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezés - kivételével minden ügyben dönthet.
- 2.3. *A küldöttgyűlésen külön jelenléti ívet kell vezetni a küldöttekről és a tanácskozási joggal megjelent tagokról.*
- 2.4. A küldöttek számát és a küldöttek által képviselt tagértekezleti körzeteket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni, oly módon, hogy abba a műszakilag és építészetiileg önálló lakóépület(ek) tagsága arányos képviselettel rendelkezessen. *A küldöttek száma legfeljebb 52 fő.*
- 2.5. A küldöttek választóiknak rendszeresen kötelesek tájékoztatást adni a küldöttgyűléseken hozott határozatokról és kikérni véleményüket a megtárgyalandó ügyekről.
- 2.6. *Minden küldöttnek egy szavazata van. A küldött meghatalmazással nem képviseltetheti magát a küldöttgyűlésen.*
- 2.7. A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. Az igazgatóság, egyben a lakásszövetkezet elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai megválasztása titkos szavazással történik. Küldöttgyűlésen történő alapszabály módosításához a jelenlevők kétharmados többségű szavazati aránya szükséges.
- 2.8. Küldöttgyűlést szükség szerint, de évenként legalább egyszer össze kell hívni. Rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt a küldöttek legalább egytizede vagy a Felügyelő Bizottság írásban – az ok megjelölésével – indítványozza. A küldöttgyűlést az igazgatóság hívja össze a napirend közlésével annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően.
- 2.9. *A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:*
 - a) az alapszabály megállapítása, módosítása, kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést,
 - b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, elnökhelyettesének megválasztása, felmentése,
 - c) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése vagy a feladatukat ellátó felügyelő megbízatása, felmentése,
 - d) a tisztségviselőkkel való munkaviszony létesítése, alapbérük megállapítása,

B. J. K. C.


Tibor Gergely
Balogh László

- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén pótbefizetés elrendeléséről,
- f) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása,
- g) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselési szövetségbe történő belépésről, illetve az abból történő kilépésről,
- h) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés,
- i) irányelvek meghatározása a gazdálkodás eredményeinek felhasználásával, az építés, illetőleg a fenntartás költségeinek viseléséről, továbbá a tagsági viszony alapján végzett munka vagy más személyes közreműködés értékelésének (mérésének, díjazásának) rendszeréről,
- j) a különféle bizottságok és tagjainak megválasztása, felmentése, díjazása,
- k) döntés a szövetkezet belső szervezetének kialakításáról, különösen a házkezelési és karbantartási szervezet létesítéséről,
- l) a szövetkezet társulásban való részvételének elhatározása, a szövetkezet vagyonát jelentősen érintő döntések meghozatala,
- m) a szövetkezet részére szükséges új létesítmények létrehozása és az ezzel kapcsolatos költségek és fejlesztési terv meghatározása,
- n) gyakorolja az elnökkel kapcsolatos munkáltatói jogokat,
- o) a jegyzett tőke megállapítása,
- p) a fel nem osztható vagyon megállapítása,
- q) biztosításkötés a tisztségviselők közreműködése által esetlegesen bekövetkező káreseményre,
- r) a házirend elfogadása, annak módosítása.

- A küldöttek legalább 10 %-ának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a küldöttgyűlés napirendjére, és ugyanennyi küldött indítványozhatja, hogy a küldöttgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely önkormányzati szervének – a közgyűlés kivételével –, tisztségviselőjének döntését, vagy hogy a küldöttgyűlés döntson más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben, de a közgyűlés határozatát nem bírálhatja felül.

3. Tagértekezlet

3.1. A lakásszövetkezet alapszabálya a tagok lakóépületenként (lépcsőházanként) szerveződő közösségeit a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

3.2. A tagértekezlet jogosult:

- az épületben (lépcsőházban) felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni,
- a megválasztott küldöttet a küldöttgyűlési képviseleten túl az épület működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben eljárásra felhatalmazni (pl. az elvégzett munkák igazolása, stb.),
- a tagértekezleti körzetben lévő épületben (lépcsőházban) a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezeti tulajdonban álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani,
- a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni,
- a házirend betartás érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni,
- helyi hatáskörében küldöttet választ, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit.

Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és küldöttgyűlése felé javaslatként funkcionál.

3.3. A tagértekezlet a megjelent tagok és nem tagok számára tekintet nélkül határozatképes, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza.

3.4. Évente egyszer összevont tagértekezletet kell tartani, az alábbi négy körzetben. Az összevont tagértekezleten a tagság nyílt szavazással, külön – külön jelöltként, egyszerű szótöbbséggel öt évre küldötteket választ. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Küldött csak lakásszövetkezeti tag lehet. A küldöttek választási időszaka, mandátuma megegyezik a tisztségviselők mandátumának időszakával. Időközi küldöttválasztás esetén az újonnan választott küldött mandátuma a rendes választási időszak végéig tart.

1. számú Tagértekezleti körzet:

3.4.12

[Handwritten signature]
Küldötti György
Bárdi Károly

Alkotmány út 13., 15., 17., 25., 27., 29., 37., 39., 41., 43., 45., 63., 65., 67., 69., 71., 73., 75., 77., 79., 81., 83. számú lépcsőházak, az Alkotmány úti, illetve Újsziget úti garázsor. Az 1. számú tagértekezleti körzet legfeljebb 23 küldött választására jogosult.

2. számú Tagértekezleti körzet:

Deák F. út 3., 5., Széchenyi út 2., Batthyány út 6. számú lépcsőházak, illetve a Vágóhid úti garázsor. A 2. számú tagértekezleti körzet legfeljebb 9 küldött választására jogosult.

3. számú Tagértekezleti körzet:

Hunyadi út 12/A., 12/B., 12/C., 14/A., 14/B., Laktanya út 1., 3. számú lépcsőházak, illetve a Vásártér úti, Batthyány úti garázsor. A 3. számú tagértekezleti körzet legfeljebb 10 küldött választására jogosult.

4. számú Tagértekezleti körzet:

Petőfi út 31., 33., 35., 37., 32., 34., 36., 26., 28., 30. számú lépcsőházak illetve a Petőfi úti garázsor. A 4. számú tagértekezleti körzet legfeljebb 10 küldött választására jogosult.

Tagértekezletet kell összehívni egy-egy műszakilag elkülöníthető épület (lépcsőház stb.) tagjai több, mint 10 %-ának – téma megjelölésével – írásban kért igénye alapján.

A tagértekezlet összehívásának szabályai megegyeznek a közgyűlés összehívásának szabályaival.

4. A lakásszövetkezet tisztségviselői

4.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke – aki egyben a lakásszövetkezet elnökeként főállásban vagy tiszteletdíjasként végzi tevékenységét -, az elnökhelyettes és az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, valamint az ügyvezető igazgató.

4.2. Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a küldöttgyűlés gyakorolja. A küldöttgyűlés által átruházott munkáltatói jogokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alapbér megállapításának munkáltatói joga.

4.3. Tisztségre csak lakásszövetkezeti tagot lehet megválasztani.

4.4. A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetenél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a többi tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen és írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó (küldött)gyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről vagy tisztségében történő megerősítéséről határozatot hozni.

4.5. Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok vagy összeférhetetlenség áll fenn, és ezt annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelő bizottságának külön – külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja, a tisztségviselői megbízatása megszűnik. A közgyűlés (küldöttgyűlés) azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha a 4.12. pontban meghatározott kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított 15 napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívülálló ok következménye, vagy ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás kiadása céljából a bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

4.6. A tisztségviselő felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.

4.7. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatukukkal kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbízatású tisztségviselőnek az átadott doku-

mentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízási tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

- 4.8. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.
- 4.9. A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a felügyelő bizottság elnöke, tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységgel összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket, valamint határozza meg az ügyvezető igazgató alkalmazásának szakirányú képesítési elvárásait.
- 4.10. Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese, tagjai, a felügyelő bizottság elnöke, tagjai, az ügyvezető igazgató, ha nem választott küldöttek, a küldöttgyűlés állandó meghívottjai és a küldöttgyűlésen tisztségüknel fogva tanácskozási joggal vesznek részt.
- 4.11. Azt a tényt, hogy kizáró ok nem áll fenn, a tisztségviselői megbízási elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy, továbbá a tisztségviselő - megbízási időtartama alatt - a küldöttgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul a küldöttgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja. A küldöttgyűlés a tisztségviselői megbízási időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak - a lakásszövetkezeti szerv részére történő - igazolására, hogy a tisztségviselővel szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a lakásszövetkezet az igazolás céljából a büntügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti. A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a büntügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. A személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízási elfogadása esetén - a tisztségviselői megbízási megszűnéséig kezeli. A tisztségviselő a megbízási elfogadását megelőzően, illetve a küldöttgyűlés felhívására a megbízási időtartama alatt a lakásszövetkezetenél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.
- 4.12. A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetenek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

5. Az igazgatóság

- 5.1. A lakásszövetkezet közgyűlése (küldöttgyűlése) - ötéves időtartamra - 5 fős igazgatóságot választ (a jelenleg 6 fős igazgatóság valamennyi tagjának a jogviszonya megszűnését követően) Az igazgatóság az elnökből, az elnökhelyettesből és tagjaiból áll.
- 5.2. Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét, elnökhelyettesét a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg.
- 5.3. Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a számviteli törvény által előírt lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott további belső szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a szövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a küldöttgyűlés hatáskörébe, továbbá alkalmazza az ügyvezető igazgatót és gyakorolja felette a munkáltatói jogokat.
- 5.4. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe, az adott részközgyűlési, taggyűlési körzetet közvetlenül érintő döntéseknek

[Handwritten signatures and text]
Küldöttgyűlés
Kovács Károly

meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét a küldött útján, illetve a tagértekezlet döntését kérve figyelembe venni.

- 5.5. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek, illetve a küldöttgyűlésnek felelős.
- 5.6. Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja ülését, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.
- 5.7. Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról.
- 5.8. *Az igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. A három hónapot meghaladó tartozással rendelkező tagokat, nem tag tulajdonosokat közvetlenül szólítja fel a fizetésre levélben, 8 napos határidővel. A határidő eredménytelen eltelte esetén a követelés átadásra kerül a behajtó cégnek. Amennyiben ez is eredménytelen, az Igazgatóság jogosult és köteles a kötelezettségeit nem teljesítő taggal, illetve nem tag tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a jogerős követelés nem teljesítése esetén végrehajtási eljárás útján behajtani. A felszólítással, fizetési meghagyással és az esetleges peres, illetőleg végrehajtási eljárással összefüggésben felmerülő költségek és a követelés lejártát követően felmerült törvényes késedelmi kamat a kötelezettségeit nem teljesítő tagot, nem tag tulajdonost terhelik.*
- 5.9. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén kidolgozza és a küldöttgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összegszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra – hozzájárulásukkal – albetétben a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be.
- 5.10. Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- 5.11. Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.
- 5.12. Az igazgatóság szükség szerint, de évente minimum 6 alkalommal ülésezik. Összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv az indok megjelölésével indítványozza.
- 5.13. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A részletes eljárási szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.
- 5.14. Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.
- 5.15. Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt az 5.14. pontban megjelölt valamely oka miatt megszűnik, és az igazgatóság létszáma 3 főre csökken, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.
- 5.16. A lakásszövetkezet az igazgatóság operatív munkájának elősegítése érdekében ügyvezető igazgatót alkalmazhat.
- 5.17. Tagfelvétel esetén belépési díjat állapít meg.

6. Felügyelő bizottság

[Handwritten signature]
Dytr

[Handwritten signature]
Kundori György
Babó Kovács

- 6.1. A küldöttgyűlés – ötévi időtartamra – a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással háromtagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- 6.2. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- 6.3. A lakásszövetkezet egy tagja is elláthatja a felügyelő bizottság feladatait, ha e felügyelő bizottsági tagi tisztségre a bizottság létszámánál kisebb számú jelölés érkezik és a küldöttgyűlésen sem sikerül megfelelő számú tagot jelölni. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.
- 6.4. A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő, folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során a felügyelő bizottság ellátja a tagok érdekeinek képviseletét. A felügyelő bizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.
- 6.5. A felügyelő bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell megállapítani. E szabályzatban a felügyelő bizottság belső működésének rendjét, saját ügyrendjét maga állapítja meg, és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabály rendelkezéseibe) az igazgatóság köteles elfogadni és a Szervezeti és Működési Szabályzatban szerepeltetni.


Beytő

Wándori György
Szabó Károly


IV. Fejezet
A lakásszövetkezeti tagsági viszony

1. A tagsági viszony keletkezése

- 1.1. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:
 - a.) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás, gépkocsi-tároló, üzlet, iroda, műhely tulajdonosa, továbbá folyamatban lévő építkezésekben építettői jogosultságot szerzett,
 - b.) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
 - c.) magyar vagy külföldi állampolgár, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság.
- 1.2. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.
- 1.3. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.
- 1.4. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.
- 1.5. Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- 1.6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek.
- 1.7. *A tagfelvételtől az igazgatóság dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni és a küldöttgyűlést tájékoztatni kell.*
- 1.8. *A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és az aktuális GDPR szabályzatban meghatározott további személyes adatokat.*
- 1.9. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

2. A lakásszövetkezet tagjainak jogai

- a.) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b.) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c.) tanácskozási és szavazási joggal részt vegyen a közgyűlésen, küldöttgyűlésen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,
- d.) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- e.) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolati költség megfizetése mellett -másolatot kérjen. A szövetkezeti tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza,
- f.) az új lakások építkezéseiben érdekelt tag a folyamatban lévő építkezést a kivitelezővel egyeztetett időpontban megtekinthesse és észrevételeit az igazgatóság útján megtegye,
- g.) az építkezési szerződésben meghatározott módon az építésben az igazgatóság által megbízott személy irányításával személyesen részt vegyen,
- h.) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.


B. 1/12
Készítve: 2019. 11. 14.
Készítve: 2019. 11. 14.

3. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei

- a.) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, az építésre megszabott vagyoni hozzájárulást és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
 - b.) a tulajdonában álló lakásban a tervezett építkezésről, felújításról, korszerűsítéséről értesítse az igazgatóságot (az értesítés nem mentesít az esetleges hatósági engedélyek beszerzésétől), lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
 - c.) a szükséges intézkedéseket tegye ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv-ben és a jelen alapszabályban, valamint a lakásszövetkezet SZMSZ-ében és házi-rendjében meghatározott rendelkezéseket,
 - d.) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa,
 - e.) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje,
 - f.) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését,
 - g.) a tagoktól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát,
 - h.) rendeltetésszerűen – más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül – használja a magántulajdonában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst, üzletet, műhelyt, irodát) és gondoskodik annak fenntartásáról,
 - i.) az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a küldöttgyűlés által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgyhoz utolsó napjáig.
 - j.) építés esetén a lakás vételárának esedékes törlesztő részleteit az esedékességkor a megjelölt pénzügyi számlájára fizesse be
 - k.) befizesse a lakás (garázs, iroda, üzlet, műhely) szövetkezeti tagsági jogviszonynak megszerzésekor a belépési költségek fedezetére lakásonként (használati egységenként) megállapított belépési díjat (adminisztrációs költségeket) ha az igazgatóság jelen alapszabályi felhatalmazás alapján ilyet megállapít.
- 3.1. Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.
- Ha a tag vagy a volt tag, a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.
- 3.2. Az épülő lakások tulajdonosai lakásukat csak a birtokbavételi eljárás során foglalhatják el, ha minden fizetési kötelezettségüknek időben eleget tettek. A lakás csak a birtokbaadás után kerül a lakásszövetkezeti tag tulajdonába.
- 3.3. Ezt megelőzően a tag csak a lakásra vonatkozó igényjogosultsággal rendelkezik. A birtokbaadást megelőzően a lakásszövetkezetből kilépő tag vagy az örökös átruházhatja építetői jogát és a jogosultság megszerzője kérheti tagként való felvételét. A kérelem csak akkor utasítható el, ha a kérelmező nem felel meg a lakásszövetkezeti tagság feltételeinek. A lakásépítkezésben résztvevő tag tagságát és jogosultságát elveszti, ha fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, tevékenységével az építkezést hátráltatja, a lakásszövetkezetnek vagy a többi építetőnek tevékenységével kárt okoz.
- 3.4. A lakásépítő szövetkezetből kizárt tagnak a szövetkezettel szemben csak a lakóház építésére teljesített befizetésekre, továbbá az elvégzett saját munkák és szolgáltatások ellenértékére áll fenn követelése. Ez a rendelkezés vonatkozik arra a volt tagjaira is, aki építetői jogának átruházása nélkül szüntette meg szövetkezeti tagságát.
- 3.5. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag vagy nem tag tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni.
- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltást,

- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül.

4. A tagsági viszony megszűnése

4.1. A tagsági viszony megszűnik, a törvényben meghatározott esetekben

4.2. A kilépésre vonatkozó írásbeli bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik.

4.3. A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

- a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezségeinek – hat hónapig megszakítás nélkül – felszólítás ellenére nem tesz eleget a VI. fejezet 8-as pontjával egyezően.
- írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és jelen alapszabályban vagy az alapszabály felhatalmazása alapján az SZMSZ-ben, illetve az igazgatóság által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,
- a tag vagy vele együtt lakó személy a közös helyiségek állagát, más vagyontárgyát rendeltetésellenesen használja vagy rongálja,
- a tag vagy vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák,
- a tag vagy vele együtt lakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türehetlen, a tagértekezlet többségi döntésével ellentétes magatartást tanúsítanak.

4.4. A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésre az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen a kizárt tag írásban, a közléstől számított 30 napon belül a küldöttgyűléshez fordulhat jogorvoslatért.

4.5. A kizárásról hozott határozat ellen a bírósági út igénybevétele van helye.

4.6. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- határozat későbbi időpontot állapít meg;
- a határozat bírósági felülvizsgálatra hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- a tag kérelmére a küldöttgyűlés kizáró határozatot megváltoztatja.

4.7. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

4.8. Ha a tagsági viszony kilépéssel vagy kizárással megszűnik - a túlfizetés kivételével – a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

4.9. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos lakását elidegeníti, a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából a lakás birtokba adását követő 8 napon belül a lakásszövetkezetnek köteles bejelenteni. Ezen bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a lakást elidegenítő tulajdonos és az új tulajdonos egyetemlegesen felel a lakásszövetkezettel szemben az elidegenített lakás, stb. vonatkozásában az elidegenítést követően keletkező tartozásokért. A lakás elidegenítésével a tagsági viszony is megszűnik. Az igazgatóság a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolását adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

4.10. Bejelentés esetén a lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési, vagy pályázati támogatású hitel terheli, az elidegenítés tilalom alóli felmentés ügyében az igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni.

[Handwritten signature]
Bajta

[Handwritten signature]
Babó Kovács

5. *A jelen alapszabályban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkorli használó részére is kötelezőek.*
6. *A lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltozott használatához az alábbiakban meghatározott kivételeken kívül az Igazgatóság hozzájáruló határozata nem szükséges.*
7. *Ha lakóépületnek a lakásszövetkezet, tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységéhez, vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetése jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a lakásszövetkezet igazgatósági határozatának, valamint annak a körülménynek a figyelembevételével dönt, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. Az igazgatóság határozatát az engedélyező hatóság erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított hatvan napos határidővel hozza meg.*
8. *Az igazgatóság határozatával megtilthatja a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltozott használatát, amennyiben az adott helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. Amennyiben az igazgatóság a fenti tevékenységet, árusítást, forgalmazást nem tiltja meg, az erre vonatkozó jogszabályokkal összhangban meghatározhatja az adott helyiség használatának és hasznosításának feltételeit.*
9. *Az igazgatóság a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, a hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy arra az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján az igazgatósági döntés indokolását.*
10. *A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.*

V. Fejezet

A határozatok bírósági felülvizsgálata

A Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (a továbbiakban: TV.) 9. §. (1) bekezdése szerinti esetben a bírósági eljárás megindításának szándékát a Felügyelő Bizottságnak írásban be kell jelenteni. A határozatok bírósági felülvizsgálatára egyebekben a TV rendelkezései az irányadók.

VI. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. *A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékony és eredményes ellátása céljából – jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet folytat.*
2. *A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.*
3. *A lakásszövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül. A vállalkozási tevékenység adózott eredményének felhasználásáról az igazgatóság jogosult dönteni.*
4. *A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását építés tekintetében a tag építési célú befizetése, kölcsön, költségvetési, önkormányzati támogatás, illetőleg egyéb bevételek, a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a*

tag vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeinek adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.

5. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
6. A költségek felosztása a küldöttgyűlés eltérő határozata hiányában lakás-négyzetméter alapján történik és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett. A küldöttgyűlés dönt a lakóépületek felújítási munkáiról. Az előre nem tervezhető felújításokról az igazgatóság jogosult dönteni. A pénzintézettől kapott kamatokat épületenként tőke arányában kell felosztani. Az olyan közüzemi szolgáltatások díját, amelynek módját jogszabály nem rendezi (pl. vízfogyasztás) mérés alapján kell elosztani a tagok és nem tag tulajdonosok között, akik tulajdonosai ezen mérőeszközöknek. Az igazgatóság feladata ezen mérőeszközök rendszeres hitelesítésének és plombálásának a megszervezése. A költségeket a tagra, illetve a nem tag tulajdonosra kell hárítani. Nem hiteles berendezést úgy kell tekinteni, mintha nem is lett volna felszerelve. Ebben az esetben az igazgatóság a feléje számlázott összegből le kell, hogy vonja a hiteles berendezésekkel történt fogyasztását, a maradékot pedig az azokkal nem rendelkezők között kell elosztania lakásszám szerint. Vízfogyasztás esetén a fővízóra az elszámolás alapja. A Vízmű felé fizetendő fővízórán mért fogyasztásokat a következőképpen kell felosztani: egyrészt: a tag és nem tag tulajdonosok a saját tulajdonban lévő hitelesített és a szövetkezet által leplombált vízórán mért fogyasztást fizetik, másrészt egy-egy fővízóra és a hozzá tartozó almérők összefogyasztása között akár pozitív akár negatív különbséget vízfogyasztás arányában kell felosztani. A Vízmű felé fizetendő fővízóra alapdíját négyzetméter arányában kell felosztani. Az igazgatóságnak joga van munkanapokon 8 és 18 között a szövetkezet fővízórái után lévő almérőket ellenőriztetni. Az ellenőrzésről nem köteles a tulajdonost előre tájékoztatni. Egy-egy hőközpont, illetve hőelosztóhoz tartozó szövetkezeti lakások és nem tag tulajdonos esetén, a tagok több mint felének igénye címén a lakások fűtőkorszerűsítésének (költségmegosztó) megvalósítása elrendelhető valamennyi szövetkezeti lakásra és nem szövetkezeti tulajdonra is. A kisebbségben maradt rész azt tűrni és a költségeket viselni tartozik. Tekintve, hogy a fűtőtestek illetve a rájuk szerelt költségosztók szövetkezeti tulajdonok, ezek ellenőrzését köteles lehetővé tenni az ingatlan tulajdonosa munkanapokon 8-18 óra között. Az ellenőrzésről nem köteles a tulajdonost előre tájékoztatni az igazgatóság. Azon lakásokban, amelyekben bármely oknál fogva nem rendelkeznek költségosztóval, illetve azok kiértékelése során bármely költségosztót a kiértékelő sérültnek talál, az egész lakásra vonatkoztatva Távhőszolgáltatás esetén az érvényben lévő Kormányrendelet szerinti, egyedi tömbfűtéses lakások esetén az adott hőmennyiségmérő körzetében a legmagasabb fajlagos hőfogyasztás 1,2 szeresével kell számolni. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa másodszori felszólításra sem teszi lehetővé a költségosztó kiértékelését, szintén az adott körzetben a legmagasabb fajlagos hőfogyasztás 1,2 szerelésével kell számolni esetében.
7. A költségosztók kiértékelését az igazgatóság rendeli meg az érintettek költségére.
8. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. *A jelzáloggal való megterhelés előtt a lakásszövetkezet egyéb módon (fizetési felszólítás, behajtó cég igénybevétele stb.) is köteles megpróbálni a hátralékok behajtani!*
9. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.
10. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékok kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni, amennyiben a hátralékos a bejegyzéssel és törléssel kapcsolatos költségeket megfizette. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
11. A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik.
12. *A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetések behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat a mindenkor hatályos törvények alapján az igazgatóság állapítja meg.*
13. Alaptevékenységünknek minősülő fűtés és melegvíz szolgáltatás felfüggesztésének feltételei:

- a.) Az igazgatóság által a tag (nem tag tulajdonos) felé írásban közölt fűtési és melegvíz szolgáltatási átalány díj háromhavi be nem fizetése esetén a szolgáltatás felfüggeszthető.
- b.) A felfüggesztést megelőzően az igazgatóság írásban köteles a tagot (nem tag tulajdonost) felszólítani díjhátraléka 8 napon belüli rendezésére. A határidő eredménytelen lejárta követően a felfüggesztés végrehajtható. A felfüggesztés lebonyolításának időtartamára a szolgáltatás az épület teljes hálózatán megszakítható.
- c.) Az igazgatóság csak olyan műszaki megoldással végezteszheti el a felfüggesztést, amely a többi tagot (nem tag tulajdonost) a fűtési és melegvíz szolgáltatás vételezésében nem korlátozza.
- d.) A felfüggesztés és a szolgáltatás visszaállításának költségeit a felfüggesztéssel érintett tagnak (nem tag tulajdonosnak) kell megfizetnie a felfüggesztés megszüntetése előtt. A díjhátralék megfizetésének igazolásától számított 5 naptári napon belül a szolgáltatást helyre kell állítani.
- e.) Amennyiben a tag (nem tag tulajdonos) az ingatlanrészbe (lakásba) való bejutást nem teszi lehetővé, úgy felel mind a szövetkezettel, mind bárkivel szemben az ebből eredő kárért

A továbbkövetített szolgáltatásnak minősülő vízszolgáltatás korlátozásának feltételei:

- a.) Az igazgatóság által a tag (nem tag tulajdonos) felé írásban közölt átlag vízfogyasztás díjának háromhavi be nem fizetése esetén a szolgáltatás korlátozható.
- b.) A korlátozást megelőzően az igazgatóság írásban köteles a tagot (nem tag tulajdonost) felszólítani díjhátraléka 8 napon belüli rendezésére. A határidő eredménytelen lejárta követően a korlátozás végrehajtható. Ugyancsak 8 nappal a korlátozás előtt írásban kell értesíteni az ÁNTSZ-t a tervezett korlátozásról, az ÁNTSZ-nek az értesítésben foglaltakkal ellentétes állásfoglalása hiányában a korlátozás végrehajtható.
- c.) Közegészségügyi követelmények teljesítése érdekében naponta személyenként legalább 50 liter vizet kell biztosítani.
- d.) A korlátozás lebonyolításának időtartamára a szolgáltatás az épület teljes hálózatán megszakítható.
- e.) A korlátozás és a szolgáltatás visszaállításának költségeit a korlátozással érintett tagnak (nem tag tulajdonosnak) kell megfizetnie, a korlátozás megszüntetése előtt. A díjhátralék megfizetésének igazolásától számított 5 naptári napon belül a szolgáltatást helyre kell állítani.
- f.) Amennyiben a tag (nem tag tulajdonos) az ingatlan részben (lakásba) való bejutást nem teszi lehetővé, úgy felel mind a szövetkezettel mind bárkivel szemben az ebből eredő kárért.

14. A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje: 400.000.- Ft

15. *A lakásszövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a küldöttgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszakba a tárgyév január 1. – december 31. közötti időszaka számít bele. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybe vett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás, vagy a leolvasás technikai napja figyelembevételével lehet eltérni.*
16. *A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre, melyek a következők: szövetkezetünk irodája (95 m²) berendezéseivel együtt (Petőfi út 26.), klubhelyiség (16 m²; Petőfi út 24.), házfelügyelői lakás (55m²; Laktanya út 3.), alaptevékenységünk halmozott eredménye (központi tartalék), vállalkozási tevékenységünk halmozott eredménye. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe.*
17. A lakásszövetkezet alapszabálya felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fel nem osztható vagyon képzésének forrásait, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit – a jogszabályi feltételek keretei között – a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.
18. A lakásszövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az általános költségeket kizárólag a használatba adási tevékenységre, mint fő tevékenységre terheli. Az általános költségeket az alap, illetve vállalkozási bevételek arányában kell megosztani.
19. A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a küldöttgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközök javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig a tulajdonosok lakásában végzett szolgáltatási tevékenységre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban az utóbbiaknál (használati díj, szolgáltatás) jelentkezik.

20. A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal a tárgyévet lezáró küldöttgyűlés napját követő 8. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni viszonyai

A szövetkezetben szövetkezeti és magántulajdon elismert az alábbiak szerint:

A szövetkezet tulajdonában áll:

- az épülethez tartozó földrészlet,
- az épületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezése, a házfelügyelői lakás, továbbá a szövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda berendezéseivel együtt, raktár) építmények, vagyontárgyak.

A szövetkezeti tulajdon részletezése:

a.) épület szerkezetei általában:

- az épület alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak kivételével,
- az épület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei – a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó bejárati ajtó, közfal ajtók, ablakok kivételével,
- az épület kéményei, szellőzők, a tetőzet és az azon lévő tetőfelépítmények,
- az épületen lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek,
- tűzvédelmi berendezések.

b.) közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek, a pince – és padlásterület, a kapualj, a lépcsőház, a folyosók és függőfolyosók, a központi berendezések helyiségei, a gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség, a szeméttároló helyiségek a berendezéseivel és felszereléseivel együtt.

c.) központi berendezései általában:

- felvonó, szellőztető berendezések, szemétdoboz,
- vízvezeték hálózat a szolgáltató tulajdonában lévő vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vízóra főcsapjáig – ennek hiányában a felszálló vezetékek ingatlanonkénti leágazásáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól a fővezetékig,
- tűzvíz vezetékek rendszer,
- az elektromos fővezeték-hálózat az áram szolgáltató főkapcsolójától a fogyasztó mérőkészülékéig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés,
- a gázvezeték – hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés,
- a Távhő melegvíz-szolgáltató berendezés a fogyasztói hőközpontban lévő fogyasztói vezetékek első elzáró csapjától a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vízóra főcsapjáig, ennek hiányában az ingatlan határig, szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés,
- a Távhő melegvíz-szolgáltató berendezés a fogyasztói hőközpontban lévő fogyasztói vezetékek első elzáró csapjától a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vízóra főcsapjáig, ennek hiányában az ingatlan határig, szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés,
- a Távhő fűtőberendezés a fogyasztói hőközpontban lévő fogyasztói vezetékek első elzáró szelepjétől a fűtőtestekig (beleértve a magántulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek fűtőtestjeit és azokon elhelyezett költségosztókat is),
- a kaputelefon hálózat a lakáskészülékekkel együtt,
- postaládák,

- a hőtermelő és hasznosító berendezés.

A szövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:

- a szövetkezet működéséhez szükséges épületek, a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszereléssel együtt, a lakóházhoz tartozó földrészleten lévő építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, kerti építmények és berendezések, stb.)

Az épületek lakásszövetkezet tulajdonát képező homlokzati, tetőszerkezeti és egyéb részei az eredeti szerkezeti és színezési állapottól eltérni, vagy bármit elhelyezni csak az igazgatósághoz írásban benyújtott kérelem, illetve írásbeli jóváhagyás után lehet.

Az épületrészekben (lakásokban) található szövetkezeti tulajdonban lévő épületelemeknél felmerülő sürgős hiba elhárítása, valamint az ilyen épületelem felújítása és üzemeltetése érdekében a tag (nem tag tulajdonos) köteles munkanapokon 8 és 18 óra között – előzetes írásos értesítés után – beengedni az épületrészbe az igazgatóság által megbízott szakembert.

A magánszemélyek tulajdonában állnak: a szövetkezeti tulajdonként fel nem sorolt épületszerkezetek és helyiségek úgymint: lakás, garázs, iroda, műhely, üzlet.

Vagyonbiztosítás

A lakásszövetkezet tulajdonát, vagyonát köteles az igazgatóság biztosító intézetnél biztosítani, továbbá a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást is kötni. A biztosítás, ideértve a felelősségbiztosítást is, költsége része a tagi használati díjfizetési kötelezettségének.

VIII. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

1. *A lakásszövetkezet egyesülésének szabályaira a TV. megfelelő rendelkezéseit kell alkalmazni.*

2. A lakásszövetkezet szétválása

- 2.1 A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két – előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó – közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik.
- 2.2 A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.
- 2.3 A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületrészek stb.) megfelelő lakásszövetkezetre válhat szét.
- 2.4 Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.
- 2.5 Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.
- 2.6 Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.
- 2.7 A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

[Handwritten signature]
N. J. G.

[Handwritten signature]
Károlyi György
Szabó Károly

- 2.8 A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek – valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában – az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

3. Kiválás a lakásszövetkezetből

- 3.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai – amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hitelartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.
- 3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlés a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszeresített, vagy a kiválni szándékozó önálló egység önállóan nem képez részközgyűlési körzetet.
- 3.3. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot – a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével – az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.
- 3.4. *A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése/küldöttgyűlése határoz.*
- 3.5. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
- 3.6. Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtja a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló új lakásszövetkezet alapítására e törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.
- 3.7. Önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén kiválásra irányuló írásbeli bejelentésre csak 3.5. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.
- 3.8. Ha kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltételei, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.
- 3.9. A kiválásra irányuló írásbeli bejelentésre csak a 3.8. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.
- 3.10. A kiválási szándék bejelentése és a vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonosai az alapító okirat tervezetét véglegesítik, a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 3.11. A lakásszövetkezetből minden negyedév zárónapján lehet kiválni.
- 3.12. A kiválásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tag és a nem tag tulajdonosai a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben a kiválási vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná

való átalakítását - a társasházakról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően - bármelyik tulajdonos-társ kérelmére a bíróság is elrendelheti.

4. A szervezeti átalakulások közös szabályai

- 4.1 Az VIII. fejezet 1-2. pontban meghatározott szervezeti átalakulások estén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen tör-tént elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégbíróságnak.
- 4.2 A 4.1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.
5. A szövetkezet megszűnésének szabályaira a TV. megfelelő rendelkezéseit kell alkalmazni.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet házirendje

A házirend célja: a lakások és a hozzátartozó helyiségek rendeltetésszerű használatának a szövetkezeti tulajdon és a külön tulajdon védelmének, a tagság nyugalmanak biztosítása. A házirend hatálya kiterjed a szövetkezeti tagokra, nem tag tulajdonosokra, illetve mindazokra, akiknek a tulajdonos külön tulajdonának használatát átengedte (bérlő, stb.), illetve bármely jogcímen a lakóházban tartózkodó személyre.

1. A tag, nem tag tulajdonára vonatkozó birtoklás, használat és rendelkezés joga

A tag, nem tag tulajdonos külön tulajdoni illetőségre (lakás stb.) megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fű-ződő joga és törvényes érdekes sérelmével.

A tag, nem tag tulajdonos köteles:

- fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége haszná-latát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonos-társaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba a szövetkezet megbízottja a szövetkezeti tulajdon-ban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel össze-függésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra al-kalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó) háborítása nélkül,
- a tervezett építkezéséről értesíteni a lakásszövetkezetet,
- a lakásszövetkezet, illetőleg a tag, nem tag tulajdonos köteles megtéríteni azt a kárt, amit az ellenőrzés, il-letve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában kelet-kezett,
- tulajdonosváltás esetén az új tag, nem tag tulajdonos tartozik magára nézve kötelezően elismerni a lakás-szövetkezet alapszabályában, szervezeti és működési szabályzatában, valamint házirendjében foglaltakat.

2. Építkezés

A tag, nem tag tulajdonos a külön tulajdonát képező lakásban (stb.) építési munkát végezhet. Ha a munka más tulajdonostárs vagy társak jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett tulajdonostárs vagy társak hozzájárulását. Szövetkezeti tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az igazgatóság hozzájárulásával lehet.

3. A szövetkezeti tulajdon használata

Szövetkezeti tulajdonú helyiségeket azok rendeltetésének megfelelően szabad használni. Minden tulajdonost egy-egy pincerekesz használata illeti meg, amennyiben az adott épületben ilyen kialakításra került. A tag kö-teles pincerekeszt tisztán tartani, hogy ott rágcsálók és rovarok elszaporodása ne váljék lehetséggé. Szövet-

kezeti tulajdon kizárólagos használatát (bérletét) az érintett tagok többségének hozzájárulásával az igazgatóság engedélyezheti. Szövetkezeti tulajdonban történt károkozás esetén az igazgatóság jár el.

Ha a tag, nem tag tulajdonos a lakás (stb.) használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyek a használó (bérlő stb.) a szövetkezeti tulajdonban okoz.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely szövetkezeti tulajdonú építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el az igazgatóság engedélyével.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére az igazgatóság megteheti. A jogellenes állapot megszüntetésére bíróságilag is kötelezhető.

A tag, nem tag tulajdonos köteles azon vagyontárgyak jó színvonalú karbantartására, melyek külön tulajdonán belül találhatóak, de szövetkezeti tulajdont képeznek (fűtőcsövek, radiátor szelepek, radiátorok).

4. Szövetkezeti tulajdonú helyiségek, járdák takarítása

Az emeleti szinteket az érintett tagok, nem tag tulajdonosok, illetve bérlők (stb.) felváltva kötelesek takarítani. A pincerekeszek közötti területeket, alagsort, járdákat (stb.) a küldött által a faliújságon feltüntetett sorrendben kell takarítani. A járdák takarítása az üzletek, irodák (stb.) tulajdonosainak is kötelessége. Nem megfelelő takarítás a küldött írásbeli bejelentése esetén a következőképpen szankcionálható: Az igazgatóság a tag nem tag tulajdonost 2.000,- Ft befizetésére kötelezi az üzemelési bevételek javára.

5. Állattartás

Állatok tartásának rendjét a hatályos jogszabályi rendelkezések szabályozzák.

6. Zajvédelmi szabályok

A zajvédelmi előírásokat a 27/2008 KvVM-EüM (XII.3) együttes rendelet szabályozza. A jelenleg hatályos rendelet szerint reggel 6 és este 22 óra között a legnagyobb megengedett LAM „A” hangnyomásszint 40 dB, este 22 és reggel 6 óra között pedig 30 dB.

Zajjal járó építési, szerelési munka végzése, ének-zene oktatás, gyakorlás:

- munkanapokon 8-18 óra között,
- szombaton 9-14 óra között engedélyezett

Azon tag, nem tag tulajdonos, akit az 5. illetve 6. pont kapcsán sérelem ért „birtokvédelme” érdekében Sárvár Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Lakossági Ügyek Irodájához fordulhat panasszal.

7. Rovarmentesítés

A rovarmentesítést az igazgatóság rendeli meg, illetve jár el az ez ügyben esetleg gondatlanul viselkedővel szemben.

8. Hulladékszállítás

A háztartási hulladékot a szövetkezeti tulajdonban lévő hulladékszállító konténerben kell elhelyezni, melynek fedelét gondosan zárni kell. Nem háztartási hulladék (pl. építési törmelék, bútorok stb.) sem a konténerben, sem mellé nem helyezhető el.

9. Tűzrendészeti előírások

A szövetkezeti épületek a 54/2014 (XII.5.) BM rendeletével kiadott OTSZ. alapján „D” mérsékelt tűzveszélyes osztályba tartoznak, mely rendelet alapján az épületekre kidolgozott Tűzvédelmi Házirendek a házban tartózkodó személyekre vonatkoznak. Tűz esetén a tűzoltóságot haladéktalanul értesíteni kell a 105-ös telefonszámon.

10. Egyéb előírások

Handwritten signatures and text:
B. J. ...
Handwritten signature: ...
Handwritten text: ...

Ahol padlás van, azt a tagértekezlet döntése alapján szabad hasznosítani.
Lift használata teherszállításra tilos!
Szőnyeget porolni csak épületen kívül szabad.

X. Fejezet A lakásszövetkezet érdek-képviselői tagsága

A lakásszövetkezet saját maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesít a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviselőivel, ennek megfelelően tagja a *Lakásszövetkezetek Országos Szövetségének és a Lakásszövetkezetek és Társasházak Vas megyei Szövetségének.*

XI. Fejezet Záró rendelkezések, hatálybalépés

1. A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg – annak keretei között – a lakásszövetkezet alapszabályában és az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.
2. *A lakásszövetkezet a lakásszövetkezet módosított alapszabályát a mai nappal lépteti hatályba.*

Kelt: Sárvaron, 2021. október 28. napján


Németh Csaba

a 2021. szeptember 09-i küldöttgyűlés levezető elnöke


Kurányi Györgyné

a 2021. szeptember 09-i küldöttgyűlés jegyzőkönyvének vezetője


Bujtás József

a 2021. szeptember 09-i küldöttgyűlés jegyzőkönyvének hitelesítője


Szabó Károly

a 2021. szeptember 09-i küldöttgyűlés jegyzőkönyvének hitelesítője

Az egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt szerkesztettem és ezennel ellenjegyzem:

Sárvár, 2021. október 28.

Dr. Havasi Adrienn ügyvéd (KASZ: 36061324)

