

**Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1116 Budapest, Sáfrány utca 44-46.**

módosított, egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

2008. december 12.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye, célja, feladata, tevékenysége
2. A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai
3. A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése
4. A lakásszövetkezeti tagsági viszony
5. A lakásszövetkezet képviselete, határozatok felülvizsgálati eljárása
6. A lakásszövetkezet házirendje
7. A lakásszövetkezet gazdálkodása
8. A lakásszövetkezet megszűnése
9. A lakásszövetkezet érdekképviseleti tagsága
10. Záró rendelkezések, hatálybalépés

**Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1116 Budapest, Sáfrány utca 44-46.**

módosított, egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

amely a 1977. július 15-én alapított Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (a továbbiakban: lakásszövetkezet) 2008. december 12-én tartott közgyűlésen elhatározott módosításokra tekintettel felvett, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV sz. törvény (a továbbiakban: lakásszövetkezeti törvény) előírásainak megfelelő, egységes szerkezetbe foglalt alapszabálya.

1.

A lakásszövetkezet neve, székhelye, célja, feladata, tevékenysége

1.1 A lakásszövetkezet neve, székhelye:

Neve: Fehérvári úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
Székhelye: 1116 Budapest, Sáfrány utca 44-46.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-02-052372
Adószám: 10112683-2-43

1.2 A lakásszövetkezet célja:

A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakóépület üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése.

1.3 A lakásszövetkezet feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában álló lakóépület fenntartásával, korszerűsítésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület-fenntartási, -használatba adási, továbbá a főtevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

1.3.1 A lakásszövetkezet főtevékenységébe tartozó feladatai:

A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület fenntartása.

1.3.2 A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A lakásszövetkezet főtevékenységébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét a főtevékenység ellátására fordítja.

1.3.3 Az 1.3.1 és 1.3.2 pontokban megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a vonatkozó jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak vagy lehetővé tesznek vagy azok kereti között céljainak megvalósítása érdekében szükségesnek tart.

Ennek megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységi köre a TEÁOR 2008 szerint:

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése – Főtevékenység
6832'08 Ingatlankezelés
8110'08 Építményüzemeltetés

2.

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

2.1 Tulajdoni viszonyok:

- a) A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak.
- b) A lakásszövetkezet tulajdonában áll:
 - a lakóházhoz tartozó 43.200/8 hrsz. alatt nyilvántartott földrészlet, amelynek területe 2513m
 - a lakóház épületszerkezeti, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, javító-karbantartó műhely, stb.) építmények és vagyontárgyak.

2.2 A lakásszövetkezeti tulajdon részletezése:

- a) épületszerkezeti részek általában:
 - alap-, fő- és határolófalak, homlokzatok, szigetelések, födémek, kürtök, szellőzők, aknák, járdák, lépcsők, gépi berendezések és egyéb szerkezetek;
 - a lakóház nyílászáró szerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz tartozók kivételével;
 - a lakóház korlátai, mellvédjei;
 - a lakóház tetőzete és azon lévő telepítmények;
 - a lakóházban lévő lefolyóvezetékek, ereszcatornák;
 - a hőközpont helyiségei;
 - trafóhelyiség
 -
- b) közös használatra szolgáló helyiségek és területek általában:
 - a lakásszövetkezeti, közösségi célú helyiségek;
 - a pince- és padlásterület;
 - a kapualj;
 - a lépcsőház;
 - a folyosók;
 - a központi berendezések helyiségei;
 - a szárítóhelyiség;
 - a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség;
 - a szeméttároló helyiség, berendezéseivel és felszereléseivel együtt
- c) központi berendezések általában:
 - a felvonó;
 - a szellőztető berendezés;
 - a szemétdobó;
 - a vízvezeték hálózat a fő vízmérőtől a hőközpontig, illetve a külön tulajdonban álló lakásokban a mellékvízmérők előtti áteresztő csapokig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is;
 - a szennyvízcsatorna- és esővízcsatorna-hálózat, a gyűjtőcsatorna tisztító aknájáig;
 - az elektromos vezetékhálózat, az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésében megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is;
 - a gázvezeték-hálózat, az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől (csatlakozási pont) a fogyasztói készülék előtti főcsapig;

- a távhő ellátó berendezés, a fogyasztói hőközpont utáni helyiségekben lévő fogyasztói vezetékek első elzáró, illetőleg szabályozó szerelvényének a fogyasztó felé eső oldalától, az alap- és felszálló-vezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakas az fűtőtestek kivételével, illetőleg a melegvíz-szolgáltató berendezések áteresztő csapjáig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területen lévő vezetékszakas az összes berendezéssel és felszereléssel;
 - a melegvíz csőhálózat a hőközponttól a külön tulajdonban álló lakásokban a mellékvízmérő (HMV) áteresztő csapig, a szövetkezeti tulajdonban lévő helyiségekben az összes vezeték, berendezés és felszerelés, továbbá a recirkulációs vezeték;
 - a központi antenna az erősítő berendezéssel és a hozzá tartozó vezetékhalózzal, továbbá csatlakozóaljjal;
 - a kaputelefon és a felcsengető berendezés a hozzá tartozó vezetékhalózzal;
 - villámvédelmi berendezések;
 - tűzvédelmi berendezések
- d) a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:
- a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt;
 - a lakóházhoz tartozó földrészleten lévő egyéb építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések, stb.).

3.

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

3.1 A közgyűlés

3.1.1 A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatósági tagok és az igazgatóság elnökének a megválasztása és felmentése;
- c) a felügyelő bizottsági tagok és a felügyelő bizottság elnökének a megválasztása és felmentése vagy a feladatukat ellátó felügyelő megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének a forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) mindaz, amit törvény vagy e alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

3.1.2 A 3.1.1 pont f) alpontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az 3.1.1 pont g) alpontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

3.1.3 A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok 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 felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

3.1.4 A közgyűlést, legalább annak időpontját tizenöt nappal megelőzően, a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen ki kell függeszteni.

3.1.5 A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent.

- 3.1.6 Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
- 3.1.7 A 3.1.1 pont f) alpontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg a 3.1.1 pont g) alpontjában említett vagyonmegosztásról szóló döntés a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlésen nem hozható meg.
- 3.1.8 A lakásszövetkezetnél a tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni a 3.1.1 pont a)-g) alpontjaiban meghatározott kérdésekben.
- 3.1.9 Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:
- a) Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
 - b) A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő bizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelő bizottsági véleményt a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
 - c) Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett – előre nyomtatottan vagy gépelten – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazat leadására rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerzhetőségének a körülményeit.
 - d) Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
 - e) A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésével azonos módon kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.
 - f) Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelőbizottság egy-egy megbízott tagja, 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 megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
 - g) 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 a fele „Igen”-nel vagy „Nem”-mel szavazott, kivéve ha nincs minősített többség előírva.
- 3.1.10 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 szavazáson meghozott határozat elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjére is.
- 3.1.11 A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeményeknek a tagok postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.
- 3.1.12 A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk.222-223. §-ában foglaltak az irányadók.
- 3.1.13 A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb egy szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.
- 3.1.14 Ha a törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

3.1.15 A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, akkor az adott tagok közül kötelesek a közgyűlési képviselőre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni.
Az ily módon adott meghatalmazások nem számíthatók bele a 3.1.13 pontban megállapított korlátozásba.

3.1.16 Titkos szavazás

A titkos szavazás előkészítésére és lebonyolítására a közgyűlésen megjelent tagok köréből, a levezető elnök javaslatára minimum 2 főből álló szavazatszámoló bizottságot kell választani. A titkos szavazás során szavazólapokat kell a lakásszövetkezet tagjai részére kiosztani, ügyelve arra, hogy minden szavazásra jogosult tag igazoltan egy szavazólapot kapjon, illetőleg ha meghatalmazottként jár el, a meghatalmazó képviselőtében is szavazhat, ezért plusz egy szavazólapot kell részére átadni. A titkos szavazás rendjét egyebekben az igazgatóság jogosult megállapítani.

3.2 A lakásszövetkezet tisztségviselői:

3.2.1 A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke – aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is-, és az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelőbizottság elnöke és tagjai (illetve a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott felügyelő személy).

3.2.2 A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

3.2.3 Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alpbér megállapításának munkáltatói joga.

3.2.4 A 3.3.2 pontban foglaltak kivételével tisztségviselő nem lehet, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek és nem lakik a lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakóingatlanban található lakásban.

3.2.5 A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó közgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésen a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni.

3.2.6 A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a lakásszövetkezettel egyébként munkaviszonyban állnak.

3.2.7 Nem terheli a 3.2.6 pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen tiltakozott, s tiltakozását a felügyelő bizottságnak – írásban- bejelentette.

3.2.8 Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

a) a megbízatás időtartamának lejártával;

b) a tisztségviselő halálával;

c) a megválasztó szervhez intézett lemondással;

d) a közgyűlés általi felmentéssel;

e) a tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.

3.2.9 Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget az annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

3.2.10 A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

3.2.11 A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság írásbeli felkérése alapján az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában. A megszűnt és az új megbízatású

tisztviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

- 3.2.12 A tisztviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.
- 3.2.13 A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelő bizottság elnöke, tagjai számára tisztviselők és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg.

3.3 Az igazgatóság:

- 3.3.1 A lakásszövetkezet közgyűlése – ötéves időtartamra – három tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság elnökből és az igazgatóság tagjaiból áll. Az igazgatóság elnökének vagy legalább egy tagjának ingatlankezelői, illetve társasházkezelői képesítéssel kell rendelkeznie.
- 3.3.2 Az igazgatóság tagjává a lakásszövetkezet tagja választható meg, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek. Amennyiben a lakásszövetkezeti tagok között nincs elegendő szakmailag megfelelő jelölt, a közgyűlés külső szakembert vagy szakcéget is jogosult igazgatósági tagként, illetve az igazgatóság elnökeként megválasztani.
- 3.3.3 Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.
- 3.3.4 Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és jóváhagyja a számviteli törvény által előírt lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a lakásszövetkezet minden alkalmazottja felett a munkáltatói jogokat, amelyeket az alapszabály nem utal a közgyűlés hatáskörébe.
- 3.3.5 Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amely nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.
- 3.3.6 Az igazgatóság a tevékenységéért a közgyűlésnek tartozik felelősséggel.
- 3.3.7 Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja az üléseit. Évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a tevékenységéről, továbbá a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint köteles a közgyűlésnek elfogadásra előterjeszteni a bázisév elszámolását és a tárgyévi költségvetés tervezetét.
- 3.3.8 Irányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról.
- 3.3.9 Az igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés lakásszövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal és nem tagokkal szemben.
- 3.3.10 Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:
- kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összecszerúségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének a rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra – hozzájárulásukkal – a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyeztethet be.
- 3.3.11 Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- 3.3.12 Az igazgatóság testületként látja el a tevékenységét. Egyes feladatok ellátására a tagjait megbízhatja.
- 3.3.13 Az igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit; az igazgatóság összehívása az elnök feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármelyik igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv az indok megjelölésével indítványozza.

- 3.3.14 Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. Az igazgatóság a határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A részletes eljárási szabályokat az igazgatóság maga határozza meg.
- 3.3.15 Az igazgatósági tagság a közgyűlés általi visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.
- 3.3.16 Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt a 3.15 pontban megjelölt bármely ok miatt megszűnik, akkor időközi választással új igazgatósági tagot kell helyette választani. 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.

3.4 Felügyelő bizottság

- 3.4.1 A közgyűlés – ötévi időtartamra – a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással 3 tagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Felügyelő bizottsági elnöki tisztséget csak a lakásszövetkezet felsőfokú számviteli képzéssel rendelkező tagja tölthet be a lakásszövetkezetnél.
- 3.4.2 A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- 3.4.3 A lakásszövetkezet egy tagja is elláthatja a felügyelő bizottság feladatait, ha a felügyelő bizottsági tagi tisztségre a bizottság létszámánál kisebb számú jelölés érkezik és a közgyűlésen sem sikerül megfelelő számú tagot jelölni, illetve megválasztani. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni és az alapszabály és a lakásszövetkezeti törvény felügyelő bizottságra vonatkozó rendelkezései értelemszerűen irányadók rá.
- 3.4.4 A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során a felügyelő bizottság ellátja a tagok érdekeinek a képviselőségét. A felügyelő bizottság a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.
- 3.4.5 A felügyelő bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályokat maga állapítja meg.

4.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

4.1. A tagsági viszony keletkezése

- 4.1.1 A lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki a jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:
- a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonosa,
 - b) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának a 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, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság. Külföldi természetes vagy jogi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonjogát megszerezte.
- 4.1.2 A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek a meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.
- 4.1.3 A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében a törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a lakásszövetkezetnek.
- 4.1.4 A lakás tulajdonosának a tagfelvételi kérelme – ha az 1.1 pontban meghatározott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

- 4.1.5 Ha egy lakás több személy tulajdonában, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- 4.1.6 A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni és a közgyűlést tájékoztatni kell.
- 4.1.7 A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre.
- 4.1.8 A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely hitelesen tanúsítja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat, továbbá tartalmazza a jelen alapszabályban meghatározott személyes adatokat.
- 4.1.9 A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

4.2 A lakásszövetkezet tagjainak a jogai:

A tag jogosult:

- a) a lakásszövetkezet tevékenységében részt venni és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően a lakásszövetkezet gazdálkodásának az eredményéből részesülni,
- b) igénybe venni a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) a közgyűlésen tanácskozási és szavazati joggal részt venni, ott felszólalni, a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan indítványt, javaslatot tenni,
- d) a lakásszövetkezetben tisztséget viselni, a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében részt venni,
- e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérni, és az alapszabályba, a közgyűlési jegyzőkönyvbe, valamint a jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekinteni, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérni,
- f) a lakásszövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódni, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozni,
- g) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a lakásszövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használni.

4.3 A lakásszövetkezet tagjainak a kötelezettségei

4.3.1 A tag köteles:

- a) a lakásszövetkezet által a részére előírt fizetési kötelezettséget teljesíteni és a lakásszövetkezet szerveinek a tevékenységében a vállalásának megfelelően részt venni,
- b) a tulajdonában álló lakásban tervezett építkezésről, felújításról, korszerűsítésről az igazgatóságot értesíteni, illetve lehetővé tenni és tűrni, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja, megbízottja a lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bent lakó személy(ek) szükségtelen háborítása nélkül,
- c) az alapszabály rendelkezését és a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartani,
- d) a lakásszövetkezet vagyonát óvni és védeni,
- e) a lakásszövetkezet eredményes működését személyes tevékenységével elősegíteni,
- f) a tőle elvárható módon és gondossággal a lakásszövetkezet érdekében elvállalt munkát elvégezni,
- g) a tulajdonában álló lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetésszerűen – más tagok és nem tagok érdekeinek a sérelme nélkül – használni és fenntartásáról gondoskodni,
- h) az igazgatóság által meghatározott módon, legkésőbb a tárgyható 10. napjáig teljesíteni a közgyűlés által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét.

- 4.3.2 Ha a tag vagy nem tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot, illetve a nem tagot a kötelezettségének a teljesítésére írásban két havi

elmaradást követően felszólítani, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

- 4.3.3 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,
 - c) a lakást bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontban meghatározott adatát,
 - d) a lakásban lakó személyek számát,
 - e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetén a hasznélvező személy nevét.
- 4.3.4 A 4.3.3 pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás díja a bérlőt terheli vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag, illetve nem tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adatok bejelentéséről tájékoztatni.
- Ha az e pontban említett esetben a bérlő – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének a megfizetéséért az érintett tag köteles helytállni.
- Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani vagy azt az igazgatóság jogosult saját hatáskörben meghatározni.
- 4.3.5 A 4.3.3 pontban meghatározott bejelentések megtételének a határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.
- 4.3.6 Az igazgatóság a 4.3.3 pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és a melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- 4.3.7 Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet felé fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.
- 4.3.8 A lakóingatlanokban bármilyen eredeti állapottól eltérő engedélyköteles átalakítás csak az építési hatóság által jóváhagyott és az igazgatóságnak bemutatott és elfogadott kiviteli tervek alapján történhet.

4.4 A tagsági viszony megszűnése

- 4.4.1 A tagsági viszony megszűnik, ha
- a) a tag meghal vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
 - b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
 - c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (vagy állandó, illetőleg időleges használati joga) megszűnik;
 - d) a tagot kizárják;
 - e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.
- 4.4.2 A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik.
- 4.4.3 Az igazgatóság kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon
- a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek – hat hónapig megszakítás nélkül – felszólítás ellenére nem tesz eleget;
 - b) felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és a jelen alapszabályban vagy az alapszabály felhatalmazása alapján az SZMSZ-ben, illetve az igazgatóság által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,
 - c) a tag vagy a vele együtt lakó személy(ek) a közös helyiségek állagát, más vagyontárgyát rendeltetésellenesen használják vagy rongálják,

- d) a tag vagy a vele együtt lakó személy(ek) az épület karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák,
 - e) a tag vagy a vele együtt lakó személy(ek) a társas együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen, a közgyűlés többségi döntésével ellentéte magatartást tanúsítanak.
- 4.4.4 A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére 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 közgyűléshez fordulhat jogorvoslatért.
- 4.4.5 A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.
- 4.4.6 A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:
- a) a határozat későbbi időpontot állapít meg;
 - b) a határozat bírósági felülvizsgálatára 60 napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
 - c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
- 4.4.7 A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal (örökösével, jogutódjával) el kell számolni.
- 4.4.8 Ha a tagsági viszony kilépéssel vagy kizárással szűnik meg – a túlfizetés kivételével – a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti.
- 4.4.9 Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos a lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével a tagsági viszony is megszűnik. Az igazgatóság a bejelentésről és a lakásszövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni.
- 4.4.10 A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig az új tulajdonos 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 a lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési vagy pályázati támogatású hitel terheli a hitelt biztosító elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni. Az igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom áll fenn.

4.5 A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

- 4.5.1 A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik.
- 4.5.2 A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során –ideértve az írásbeli szavazás esetét- a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.
- 4.5.3 A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

5.

A lakásszövetkezet képvisellete, határozatok felülvizsgálati eljárása

- 5.1 A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke képviseli; e jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott írásbeli felhatalmazás alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

5.2 Az 5.1 pontban említett tisztségviselő cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

5.3 A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

5.3.1 A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

5.3.2 A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt – a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

5.3.3 A jogsértő határozattal érintett tag vagy nem tag tulajdonos a sérelmet –keresetet-, illetve perindítás előtt –a felügyelő bizottságnak köteles bejelenteni.

5.4 A lakásszövetkezet által kifizetendő számlák aláírása kettős, azaz a számlákat mindenkor bármely két igazgatósági tagnak alá kell írnia az internetes banki átutalás előtt.

6.

A lakásszövetkezet házirendje

6.1 A lakásszövetkezet alapszabálya a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza.

A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.

6.2 A házirend hatálya kiterjed a lakásokra és egyéb helyiségekre, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekre, illetve területekre (lépcsőház, lift, kapu, világítóudvar) valamint mindazon személyekre, akik a lakóépületet használják állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

6.3 A lakóépületben és a hozzá tartozó és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

6.4 Televízió, radio, lemezjátszó, video- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy azok mások nyugalma zavarják.

6.5 A lakóépületben:

- zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata

- zajjal járó építési, szerelési munka végzése

munkanapokon 8 – 19 óra

szombaton 8 – 13 óra között lehetséges

vasárnap és ünnepnapokon TILOS!

E szabályozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

- 6.6 Ének és zene gyakorlása (oktatása) ha a tulajdonosok többségének nyilatkozata alapján eltérően nem rendelkezik,
munkanapokon 9 és 19 óra között megengedett
szombaton, vasárnap és ünnepnapokon NEM FOLYTATHATÓ!
- 6.7 A várhatóan nagyobb zajjal járó baráti összejöveteleket a szervező az eseményt megelőzően jelezni köteles szomszédjainak. Az ilyen jellegű összejöveteleket 24 óráig be kell fejezni. Azt követően amennyiben kérésre a zaj nem szűnik meg a szomszéd – nyugalomban zavart – tulajdonosoknak joguk van hatósági eljárást kérni.
- 6.8 A ház kapuját állandóan zárva kell tartani, minden tulajdonos a bejövő vendégeit a lakásából kezelt kapunyitóval beengedi. A tulajdonos csak az általa ismert személyek részére nyithatja ki lakásából a kaput, amennyiben ismeretlen személy kéri a kapu nyitását, azt csak személyesen engedheti be, miután meggyőződött arról, hogy a házba való bejövetele indokolt.
- 6.9 A liftet köteles minden tulajdonos, vendég és szállító rendeltetészerűen használni, és az okozott kárt megtéríteni.
- 6.10 A liftben és a ház közös helyiségeiben DOHÁNYOZNI TILOS!
- 6.11 Minden tulajdonos és egyéb használó köteles a lakóépület tisztaságára vigyázni, különös tekintettel a felújítási munkálatokra. Azok idejét, időtartamát előre jelezni kell, és folyamatos takarítással biztosítani a ház rendjét és tisztaságát.
- 6.12 A háztartási szeméten kívül a szemetet a tulajdonosoknak kell a tároló helyre eljuttatni, felújításkor a sitt és egyéb keletkezett hulladék elszállíttatásáról saját költségen gondoskodni. Az "illegálisan" lerakott hulladék elviteléről a lehető költségére az igazgatóságnak jogában áll intézkedni.
- 6.13 A zavartalan birtokláshoz való jog indokolja, hogy az erkélyen, ablakokban és a lépcsőházban növényeket csak úgy lehet tartani, hogy azok másokat nem zavarjanak.
- 6.14 Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az, mások lakásának erkélyén, alakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad.
- a) A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot valamint madarat az épületbe szokatni nem szabad.
- b) A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak tulajdonosa, gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- c) A macskák és más kisállatok alól kiszedett almot és állati ürüléket kidobni csak megfelelően, kettősen lezárt zacskóba lehet, s azt a földszinti szeméttárolóban kell elhelyezni. Amennyiben a házirend e pontjának be nem tartása miatt a szeméttárolót fertőtleníteni kell, annak költségét a kisállat tulajdonosa köteles viselni.
- d) A eb- és állattartás mértékét és a tartás módját, valamint az eb felvonóban történő szállítását külön rendeletek szabályozzák.
- 6.15 A házban az együttélési szabályok betartása, e házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonosok közös kötelessége. Az ebbe ütköző magatartás miatt feljelentést, illetve hatósági eljárást kezdeményezhetnek az érintett.

7.

A lakásszövetkezet gazdálkodása

- 7.1 A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából – jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet folytat.
- 7.2 A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.
- 7.3 A lakásszövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési és a fenntartási feladatainak ellátására.
- 7.4 A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását a tag vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételének adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.
- 7.5 A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
- 7.6 A költségek meghatározása és felosztása az éves költségvetésben rögzített adatok alapján történik. Ezek lehetnek négyzetméter alapon, lakások és személyek számától függően, továbbá a felszerelt mérőeszközök adataiból számított összegzett értékek alapján. A költségek felosztása a közgyűlés eltérő határozata hiányában lakás négyzetméter alapján történik.
- 7.7 Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékként. A jelzálog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 7.8 Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.
- 7.9 Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos tagot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd –jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 7.10 A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot illetve a nem tag tulajdonost terhelik.
- 7.11 A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság állapítja meg. Az igazgatóság minden esetben köteles behajtani az így megállapított költségeket és kamatokat.
- 7.12 A lakásszövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a közgyűlésnek beszámol. A beszámolás illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 – december 31. közötti időszaka. 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 igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás vagy a leolvasás technikai napjai figyelembevételével lehet eltérni.
- 7.13 A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.

- 7.14 A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét az igazgatóság jogosult meghatározni.
- 7.15 A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását értékesítő taggal a tárgyévet lezáró közgyűlés napját követő 8. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.

8.

A lakásszövetkezet megszűnése

- 8.1 A lakásszövetkezet megszűnik, ha:
- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
 - b) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
 - c) a cégbíróság megszüntetnek nyilvánítja;
 - d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;
 - e) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik;
 - f)
- 8.2 A legkisebb kötelező taglétszám (10 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszüntetnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.
- 8.3 A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.
- 8.4 Ha a lakásszövetkezet az 1.pont a) vagy c) alpontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 8.5 Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.
- 8.6 A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tag és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

9.

A lakásszövetkezet érdekképviselési 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 létesíthet a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviselésében. A tagságról és a kilépésről a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.

10.

Záró rendelkezések, hatálybalépés

- 10.1 A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg –annak keretei között- a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.
- 10.2 A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet módosított alapszabályát 2008. december 13. napján lépteti hatályba.

Kelt, Budapesten, 2008. december hó 12. napján



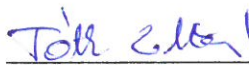
közgyűlést vezető elnök



jegyzőkönyvvezető



közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője



közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője

Ellenjegyzem:

Ellenjegyzés helye, időpontja: 2008. december hó 12. napján



Dr. Tóth D. Ildikó

Ügyvéd

Tóth D. Ildikó Ügyvédi Iroda

1013 Bp., Attília út 4.

Tel: 212-6078 Fax: 212-6078

