

Újpalota 12. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1157 Budapest, Páskom park 6-12.

ALAPSZABÁLYA

A 2015. április 23-i (2015.I.8.sz.) számú Közgyűlési határozat alapján

Egységes szerkezetben

2015.

Szerkesztette és ellenjegyezte:


Dr. Janza Frigyesné ügyvéd

1039 Budapest, Szentendrei út 323.

DR. JANZA FRIGYESNÉ
ÜGYVÉD
1039 Budapest, Szentendrei út 323.
Tel./fax: 3890-709
Bankszámla: OTP 11736001-20033789
Adószám: 41462506-2-41

ALAPSZABÁLY

Elfogadta az Újpalota 12. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet 2014. szeptember 8-án megtartott közgyűlésén, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény alapján. Jelen alapszabály elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés a 2003. január 27-én elfogadott, alapszabályát a szövetkezet neve és székhelye változatlan hagyása mellett, hatályon kívül helyezi.

1)

A szövetkezet neve: **Újpalota 12. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (1157 Budapest, XV. kerület, Páskom park 6-12.)**

2)

A szövetkezet székhelye: **1157 Budapest, XV. kerület, Páskom park 6-12.**

3)

A szövetkezet tevékenységének célja: hogy a szövetkezet tagjai közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodjanak a lakások működtetéséhez szükséges szövetkezeti tulajdonú közös létesítmények fenntartásáról és működtetéséről.

4)

A szövetkezet felügyeleti szerve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

5)

A szövetkezet fő tevékenysége: 68.32'08 - Ingatlankezelés

A szövetkezet tevékenységi köre: 68.20'08 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A fenti tevékenység a tagok és a nem tagok tulajdonában, illetve használatában álló lakások működtetéséhez szükséges közös létesítmények fenntartását és működtetését foglalja magába.

6)

Az e szövetkezeti alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

7)

(1) A szövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, továbbá külföldi személyek akkor lehetnek a tagjai, ha a lakás tulajdonjogát megszerezték.

(2) A szövetkezet a tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik

(3) A szövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat.

8)

A közgyűlés az alapszabályt, a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével, bármikor módosíthatja. Az alapszabály módosítását ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A szövetkezet képvisellete

9)

A lakásszövetkezetet a közgyűlés által képviselési joggal felruházott ügyvezető képviselési joggal képviseli.

A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – igazgatóság helyett Ügyvezető Elnöki tisztséget rendszeresít. Ügyvezető Elnöknek nem csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

Az ügyvezető Elnököt a közgyűlés külön szavazással választja meg.

A cégjegyzési jog a fenti bekezdésben meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviselésével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

Határozatok bírósági felülvizsgálata

10)

(1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

(2) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

(3) A keresetet a határozat közzétételétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre - felfüggesztheti.

(4) Az (1) bekezdésben említett esetben a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.

(5) A felügyelőbizottság a (4) bekezdésben említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost.

(6) Az (1) bekezdés szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.

(7) A keresetindítás (3) bekezdésben meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a (6) bekezdésben meghatározott döntése közléséig, az (5) vagy a (6) bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

Tulajdoni és használati viszonyok a szövetkezetben

11)

(1) A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más építmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

(2) Az egyes tulajdonosok tulajdonában álló lakások meghatározását, valamint a lakások tulajdonosainak a megjelölését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény Vhr. 74. §. (2) b) és e) pontjaiban előírtaknak megfelelően, a Fővárosi Kerületek Földhivatala 39050/1980.(XII.12.) számon nyilvántartásba vette. Az eredeti tulajdonosok jegyzékét a korábbi Alapszabály 1.- számú melléklete tartalmazta. Tekintettel az időközben bekövetkezett változásokra, jelen Alapszabályhoz nem készül tulajdonosi jegyzék, mert az aktuális adatok a Fővárosi 2.-es számú Földhivatalnál fellelhetők, és a betekintésre, és adatszerezésre az Inyt. lehetőséget ad.

A lakásoknak helyet adó földrészlet, továbbá a lakások épületszerkezetei, a közös használatra szolgáló területek (beton térburkolat, stb.) és helyiségek (közös tárolók, stb.), a központi berendezések, a szövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a szövetkezet tulajdonában állnak az alábbiak szerint:

- a lakóépülethez tartozó földrészlet,
- az épületszerkezetek,
- a lakóépület közös használatra szolgáló helyiségei és területei,
- a lakóépület központi berendezései,
- 1 db házfelügyelői (gondnoki) lakás,
- a lakásfenntartó szövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak.

A szövetkezeti tulajdon részletezése:

a.) Épületszerkezetei általában:

- a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei,
- a lakóház nyílászáró szerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz tartozó kivételével,
- a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények,
- a lakóházban lévő csapadékvíz lefolyó vezetékai,
- a kapukhoz tartozó feljáró-lépcsők és tartozékaik.

b.) Közös használatra szolgáló helyiségek és területek általában:

- az épület fogadószintje,
- a kapualjak, bejárók,
- a lépcsőházak a lakásajtók előtti előterekkel,
- a szárító helyiségek,
- a gyermekkocsi-és kerékpártároló helyiségek,
- pincei lomtárolók

c.) Központi berendezései általában:

- a szellőztető berendezések,
- vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban lévő áteresztő csapig, illetőleg a hidegvíz fogyasztásmérő betáplálás oldali csatlakozó pontjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól az ejtőcső csatlakozó pontjáig,
- az elektromos vezeték-hálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakások fogyasztói mérőkészülékéig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezetékek, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- gázvezeték-hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől a külön tulajdonban álló lakásokban lévő fogyasztó főelzáró szerelvényéig, a szövetkezeti tulajdonban álló lakások és helyiségek fogyasztói vezetékai és berendezései,
- a távhőellátó-berendezés a fogyasztói hőközpont utáni helyiségekben lévő fogyasztói vezetékek első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvénynek a fogyasztó felé eső oldalától az alap- és felszállóvezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban lévő vezetékszakasz a fűtőtestek csatlakozásáig, illetőleg a melegvíz-szolgáltató berendezések áteresztő csapjáig, (illetőleg melegvíz-fogyasztásmérő betáplálás felőli csatlakozó pontjáig), a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területein levő vezetékszakaszok az összes berendezésekkel és felszerelésekkel,
- a központi antenna az erősítő berendezésekkel és a hozzá tartozó vezeték-hálózattal, továbbá csatlakozó aljakkal,
- a kaputelefonok a hozzá tartozó elektromos kapunyitó berendezéssel, vezeték-hálózattal, valamint a külön tulajdonban álló lakásokban elhelyezett lakáskészülékek.
- az épület bejáratánál elhelyezett egységes arculattal rendelkező postaládák

(3) A lakást a tulajdonosa maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja.

(4) A tag halála esetén a tulajdonjog az öröklésre vonatkozó szabályok szerint változik.

A nem természetes személy tag megszűnése esetén a tulajdonjog tekintetében jogutódlásnak van helye.

(5) Jelen alapszabály az alábbiak szerint

a) meghatározza a tag vagy a nem tag tulajdonában vagy használatában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően;

b) ha lakóépület esetén a lakásszövetkezet vagy a tag, továbbá a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló 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, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

(6) Az 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 mindenkori használó részére is kötelezőek.

(7) A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a közgyűlés határozatának keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

(8) A lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait házirend szabályozza.(továbbiakban:házirend).

(9) A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

(10) A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

(11) A házirend - az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben.

(12) 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. Ebben az esetben a lakásszövetkezet alapszabályának vagy más belső szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.

(13) A kamerarendszer üzemeltetője az ügyvezető által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott - személy lehet.

(14) A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

(15) A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában - lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó (időleges) használatában - álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

(16) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékkul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(17) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a (6) bekezdésben foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

(18) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(19) A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

(20) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére - a (2) bekezdésben meghatározottak szerint - jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

(21) A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve a (18) bekezdésben meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

A szövetkezet szervezete

A közgyűlés

12)

(1) A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az ügyvezető megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy 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 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 érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;

k) mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

(2) Az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

(3) A lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához - az (5) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve az (5) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről az (5) bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - hatvan napos határidőn belül meghozott - határozattal

a) A 2004. évi CXV. tv.13. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén - az alapszabály rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a (3) bekezdésben említett helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak

tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

(6) Az (5) bekezdés szerinti döntést a közgyűlés helyett az ügyvezető hozza meg; ebben az esetben a (3)-(5) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(7) A közgyűlést az ügyvezető hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.

(8) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az ügyvezető az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

(9) Sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.

(10) A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(11) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

(12) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(13) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

(14) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.

(15) A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitézhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

(16) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,

- b) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetében.

(17) A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

(18) A közgyűlés a határozatait, általában a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Ettől eltérő esetekről az SZ.M.SZ. rendelkezik.

(19) A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll, és a lakáson (használati egységen) belül ellentétes szavazatok állnának fenn, akként kell tekinteni, hogy „szavazástól tartózkodott”

(20) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni.

A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, melynek eredeti példányát a jelenléti ív aláírásakor át kell adni.

Teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha:

- a meghatalmazó a meghatalmazást saját kezűleg írta és aláírta vagy
- két tanú a meghatalmazáson aláírásával igazolja, hogy a meghatalmazó a nem általa írt meghatalmazást előttük írta alá, vagy az aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; a meghatalmazáson a tanúk lakóhelyét is fel kell tüntetni, vagy
- a meghatalmazó aláírása vagy kézjegye a meghatalmazáson bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van.

(21) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;

b) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;

c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;

d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;

e) a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

(22) A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

(23) Az ügyvezetőnek 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. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

(24) Nem lehet írásban szavazni a 2004. évi CXV. tv. 15. § (1) bekezdés a)-g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

Az ügyvezető (igazgatóság)

13)

(1) A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – igazgatóság helyett Ügyvezető Elnöki tisztséget rendszeresít.

(2) Ügyvezető Elnöknek nem csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

Az ügyvezető Elnököt a közgyűlés külön szavazással választja meg.

Ahol jelen alapszabály Igazgatóság rendelkezik, mindenütt az Ügyvezető Elnök értendő.

(3) Az ügyvezetőnek, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

(4) Az ügyvezető a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat. Közgyűlési határozat

felhatalmazása alapján szerződést köthet a szakirányú, szakképesítéssel rendelkező külső szervezettel, a szövetkezeti vagyon kezelésére, és a szövetkezeti ház üzemeltetésére.

(5) Az ügyvezető dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.

(6) Az ügyvezető az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek

a) a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről,

b) az ügyvezető tevékenységéről és

c) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költség nemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az SZMSZ szerinti bontásában.

(7) Az ügyvezető a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

(8) Az ügyvezető a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltozás, esetén - a tag kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

(9) Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az ügyvezető (8) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

(10) Az ügyvezetőnek a 2004. évi CXV. tv. 4. § (2) bekezdés i) pontjában meghatározott feladatköre, hogy a költséghátralékot behajtsa. A hátralék megfizetése érdekében teendő feladatait az SZMSZ tartalmazza, mely SZMSZ-ben kerülnek részletezésre azok a szabályok, amelyek a költséghátralék behajtásának módját szabályozzák, beleértve a jelzálogjog bejegyzése, és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatokat.

(11) Jelen alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet ügyvezetőt, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A részletes szabályokat az SZMSZ tartalmazza.

(12) Az ügyvezető a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan - többletdíjazás felszámítása nélkül - tájékoztatja a tagokat és nem tag tulajdonosokat

a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve - az SZMSZ-ben meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezetek tekintetében jelentkező megtakarításokról költség nemenkénti bontásban,

b) minden év február 15. napjáig, írásban, a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tag és a nem tag tulajdonos lakása és nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításainak összegéről költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és

c) a 2004. évi CXV. tv. 23. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakról.

(13) Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a lakásszövetkezet számára számlát, úgy az (12) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.

(14) Ha a lakásszövetkezet valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor az ügyvezető köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a lakásszövetkezet a villamos energiát vagy a földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a lakásszövetkezet nem jogosult a rezsicsökkentésre.

(15) Az (12)-(14) bekezdés a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezés.

(16) A fogyasztóvédelmi hatóság eljárására az Fgytv.-t kell alkalmazni, azzal, hogy az ügyvezető az Fgytv. alkalmazásában vállalkozásnak minősül akkor is, ha természetes személy vagy önálló foglalkozásán vagy gazdasági tevékenységi körén kívül eső célból jár el.

(17) Ha a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja az (12) bekezdésben foglaltak megsértését, a kiszabott fogyasztóvédelmi bírság megfizetésére az ügyvezető kötelesek, a lakásszövetkezetet helytállási kötelezettség nem terheli.

(18) Rezsicsökkentés alatt a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény 9. §-ában foglaltakat kell érteni.

A felügyelő bizottság

14)

(1) A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú felügyelőbizottságot választ. Amennyiben a közgyűlés nem tud háromtagú felügyelő Bizottságot választani, úgy a lakásszövetkezet egyik tagja láthatja el a felügyelőbizottság feladatait. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

(2) A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

(3) A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

(4) A felügyelőbizottság:

a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthet;

b) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;

c) az ügyvezető felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;

d) indítványozhatja az ügyvezető felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;

e) összehívja a közgyűlést, ha az ügyvezető nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;

f) az éves beszámoló [2004. évi CXV. tv. 23. § (3) bek.] alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;

g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;

h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;

i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

(5) A lakásszövetkezet ügyvezetője, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

(6) Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

A tisztségviselők

15)

(1) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az ügyvezető, illetőleg a felügyelőbizottság elnöke és tagjai.

(2) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

(3) Az ügyvezető a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

(4) Nem lehet tisztségviselő:

a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek,

b) aki büntetett előéletű;

c) aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;

d) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;

(5) Azt a tényt, hogy az (4) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn,

a) a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,

b) a tisztségviselő - megbízatásának időtartama alatt - a közgyűlés 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 közgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

(6) A közgyűlés a tisztségviselői megbízatás 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 bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.

(7) 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 bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízatás elfogadása esetén - a tisztségviselői megbízatás megszűnéséig kezeli.

(9) A tisztségviselő a megbízatás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés felhívására a megbízásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.

(10) A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

(11) A lakásszövetkezet ügyvezetőjének, továbbá az alapszabály által rendszeresített más tisztségviselő nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.

(12) Az alapszabály az összeférhetlenség további eseteit is meghatározhatja.

(13) Tisztségviselővé - ha az alapszabály megengedi - egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen - írásban - tájékoztatni köteles.

(14) 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.

(15) Nem terheli az (14) bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak - írásban - bejelentette.

(16) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a közgyűlés általi felmentéssel;
- d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az ügyvezetői, a felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti;
- e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.

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

(18) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha

a) a tisztségviselő a 2004. évi CXV. tv. 30. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,

b) ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

(19) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

(20) A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az ügyvezető vagy a felügyelőbizottság 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.

(21) A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell

a megszűnt megbíztatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbíztatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

Az ügyvezető a tisztségviselők mandátumának lejárta előtt 60 nappal köteles gondoskodni azon közgyűlés összehívásáról, melynek egyik napirendi pontja a tisztségviselők visszahívása, vagy az új tisztségviselők megválasztása.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

16)

(1) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

a) az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,

b) a lakás tulajdonosa

c) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

(2) A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

(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.

(4) A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

(5) Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

(6) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek.

(7) A tagfelvételtől az ügyvezető a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és - ha a kérelem felől nem a közgyűlés döntött - a közgyűlést tájékoztatni kell.

(8) A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

(9) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

(10) 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 megszűnik;

d) a tagot kizárják;

e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

(11) A kilépés szándékát az ügyvezetőnek írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között 30 napnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.

(12) A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.

(13) A kizárásra jogosult ügyvezetőnek, mint testületi szervnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

(14) A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.

(15) A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan 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.

(16) Ha a tagsági viszony megszűnik, - az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában, illetőleg a túlfizetés kivételével - a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

(17) Ha a tagsági viszony a 2004. évi CXV. tv. 37. § (1) bekezdés a)-c) pontja vagy (2) bekezdése alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

17)

(1) A tag alapvető joga, hogy:

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 szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,

d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,

e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.

(2) A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,

b) a lakásában tervezett építkezésről értesítse az ügyvezetőt,

c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

d) a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c) pont és a 2004. évi CXV. tv. 14. § (1) bekezdés rendelkezéseit.

(3) A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az (2) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

(4) A lakás tulajdonosa köteles az ügyvezetőnek 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 lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,

d) a lakásában lakó személyek számát,

e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A (4) bekezdés a)-e) pontjaiban foglalt kötelezettség elmulasztásából eredő kárért a lakás tulajdonosa felel.

(5) Az (4) bekezdés c) és d) pontjaiban 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 köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan az alapszabály kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.

(6) Ha a (5) bekezdésben említett esetben a bérlő - az ügyvezető írásbeli felszólítása ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az SZMSZ tartalmazza.

(7) Az (4) bekezdésben felsorolt bejelentési kötelezettség megtételére a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül köteles eleget tenni.

(8) Az ügyvezető felhatalmazást kap arra, hogy az (4) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az ügyvezető a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

(9) Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az ügyvezető a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

18)

(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.

(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. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

A lakásszövetkezet gazdálkodása

19)

(1) A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

(2) A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

(3) A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

(4) A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok az (3) bekezdés szerinti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyონrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

(5) A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

A szövetkezet megszűnése

20)

(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 megszűntnek nyilvánítja;

d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;

e) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.

(2) A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

(3) A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

(4) Ha a lakásszövetkezet az 2004. évi CXV. tv. 53. § (1) bekezdés *a)* vagy *c)* pontja 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.

(5) Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.

(6) A fizetésképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

(7) A lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltységük arányában.

A szövetkezet egyéb szabályzatai

21)

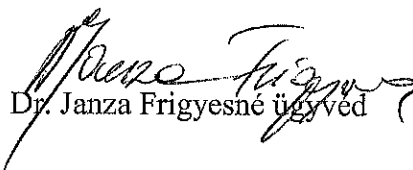
A szövetkezet működését részletesen a Szervezeti és Működési Szabályzat (SzMSz) és a Házirend szabályozza.

A szövetkezet alapszabályának elfogadása

Ezt az Alapszabályt a Budapesten, 2015. április 23 -án megtartott alapszabályt-elfogadó közgyűlése a jelenlévők 100 %-s többségének a szavazatával elfogadta.

Budapest, 2015. *ápr. 23.*

„Ellenjegyzem”:


Dr. Janza Frigyesné ügyvéd

DR. JANZA FRIGYESNÉ
ÜGYVÉD
1039 Budapest, Szentendrei út 323.
Tel./fax: 3890-709
Bankzámla: OTP 11786001-20033789
Adószám: 41462508-2-41