

Újpalota 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1157 Budapest, Erdőkerülő u. 9-19.


ALAPSZABÁLYA

A 2014. szeptember 8-i (2014/II/08.) számú Közgyűlési határozat alapján

Egységes szerkezetben

2014.

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 11786001-20033789

Adószám: 41462506-2-41

ALAPSZABÁLY

Elfogadta az Újpalota 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet 2014. szeptember 8-án megtartott közgyűlésén, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény alapján. Jelen alapszabály elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés a 2007. március 13.-án elfogadott, - és 2014. április 9-én módosítani megkísérelt - alapszabályát a szövetkezet neve és székhelye változatlan hagyása mellett, hatályon kívül helyezi.

1)

A szövetkezet neve: **Újpalota 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (1157 Budapest, XV. kerület, Erdőkerülő u. 9-19.)**

2)

A szövetkezet székhelye: **1157 Budapest, XV. kerület, Erdőkerülő u. 13. fsz.**

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 igazgatóság tagjai önálló képviselési joggal képviselik.

E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

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 közlésétől 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 adatszerzésre 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 szemétdobó helyiségek,
- a szeméttároló helyiségek,
- a szárító helyiségek,
- a gyermekkocsi-és kerékpártároló helyiségek,
- a tetőátjárók,
- pincei lomtárolók

c.) Központi berendezései általában:

- a felvonók a felvonógépházakkal és összes berendezéseikkel,
- a szellőztető berendezések,
- a szemétdobók,
- 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 vezetékhálózat 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 vezetékéi 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 vezetékhálózattal, továbbá csatlakozó aljakkal,
- a kaputelefonok a hozzá tartozó elektromos kapunyitó berendezéssel, vezetékhálózattal, valamint a külön tulajdonban álló lakásokban elhelyezett lakáskészülékek.
- az épület fogadószintjén 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 igazgatóság 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 - bizonyítékként, 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 lépni, 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 igazgatóság tagjainak és elnökének a 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 lakókörnyezet 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 igazgatóság hozza meg; ebben az esetben a (3)-(5) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(7) A közgyűlést az igazgatóság 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 igazgatóság 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 határozatképeségétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. 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 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. 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 igazgatóság

13)

(1) A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú igazgatóságot választ.

(2) Az igazgatóság tagjává csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

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

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

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

a) a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről,

b) az igazgatóság 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 igazgatóság 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 igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, 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 igazgatóság (8) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

(10) Az igazgatóságnak 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 igazgatóságát, 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 biztosítékaul. A részletes szabályokat az SZMSZ tartalmazza.

(12) Az igazgatóság 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 igazgatóság 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 igazgatóság tagja 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 igazgatóság tagjai egyetemlegesen 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 betekinthez;

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

d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;

e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;

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 igazgatósága, 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 igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg a felügyelőbizottság elnöke és tagjai.

(2) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

(3) Az igazgatóság elnöke és tagjai 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 büntügyi 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 bünygyi 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 igazgatóságának elnöke és tagja, az ügyvezető elnök, illetőleg az ügyvezető igazgató, 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 igazgatósági, 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 bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

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

(20) A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság 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 megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

Az igazgatóság elnöke 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 igazgatóság 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 igazgatóságnak 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 igazgatóságnak, 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 betekintsen, 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 építkezéstről értesítse az igazgatóságot,

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 megtegye 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 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 lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,

d) a lakásában lakó személyek számát,

e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező 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 igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helyállási 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 igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az (4) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság 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 igazgatóság 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 tevékenységből 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 vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

(5) A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységből 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 fizetésektelenség 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, érdekeltségük arányában.

A szervezetek egyéb szabályzatai

21)

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

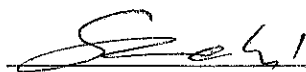
A szervezet alapszabályának elfogadása

Ezt az Alapszabályt a Budapesten, 2014. szeptember ...8.....-án megtartott alapszabályt-elfogadó közgyűlése a jelenlévők 100% %-s többségének a szavazatával elfogadta.

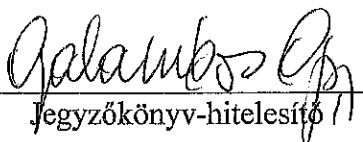
Budapest, 2014. szeptember 08.



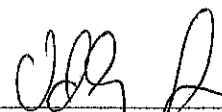
Közgyűlést levezető elnök



Jegyzőkönyvvezető

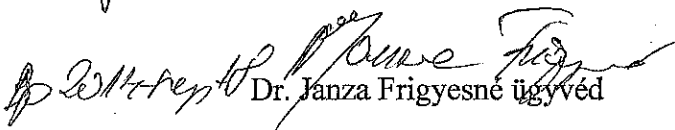


Jegyzőkönyv-hitelesítő



Jegyzőkönyv-hitelesítő

„Ellenjegyzem”:



Dr. Janza Frigyesné ügyvéd

DR. JANZA FRIGYESNÉ
ÜGYVÉD

1039 Budapest, Szentendrei út 323.

Tel./fax: 3890-709

Bankszámla: OTP 11786001-20033789

Adószám: 41462506-2-41