

A Béke Lakásfenntartó Szövetkezet

MÓDOSÍTOTT ÉS A MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZEREKEZETBE FOGLALT ALAPSZABÁLYA

Módosítás: 2022. október 27-i megismételt közgyűlés határozatai alapján

Szerkesztette és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta:


Borschené dr. Perity Krisztina
ügyvéd
Budapesti Ügyvédi Kamara
Nyt. Szám: 15847
Ügyvédi ig. száma: Ü-116850
KASZ:36057969

Borschené dr. Perity Krisztina
ügyvéd
1173 Bp., Rétihéja utca 55.
Adószám: 53789925-1-42

A legutóbb **2020. augusztus 24. napján hatályosított** alapszabályt a Lakásszövetkezet **2022. október 27. napján** megtartott közgyűlésén hozott határozatokkal elfogadott módosítással egységes szerkezetbe foglalta az alábbiak szerint:

I. Fejezet

A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

- 1.1. A szövetkezet neve: "Béke" Lakásfenntartó Szövetkezet
- 1.2. A szövetkezet székhelye: 1116 Budapest, Fehérvári u. 237.

II. Fejezet

A lakásszövetkezet célja

2.1. Szövetkezetünk célja, hogy a szövetkezetben rejlő előnyök felhasználásával a tagok közreműködésével és anyagi hozzájárulásával a szövetkezet lakóházait és egyéb létesítményeit üzemeltesse, fenntartsa, karbantartsa, korszerűsítse, felújítsa, és rendeltetésszerű használatáról gondoskodik.

Emellett tagjainak és a nem tag tulajdonosoknak

- a jogszabályok keretei között - a lakásokkal összefüggő lakossági szolgáltatást szervezés nyújt.

Célja továbbá a lakóház fenntartási tevékenységének, az ezt ellátó belső szervezetnek a mindenkori adottságokhoz igazodó folyamatos fejlesztése a feladatok minél jobb minőségben való ellátása.

A lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembe vétele és megvalósítása.

A lakásszövetkezet feladatai

2.2. A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépület fenntartásával, korszerűsítésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület fenntartási, használatba adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása
- a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépület fenntartása

A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

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

2.3. A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége:

Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, hasznosítása
A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenység körei(i):
Ingatlankezelés
Ingatlan bérbeadása üzemeltetése, hasznosítása

2.4. A szövetkezet tevékenységeinek részletezése:

- 2.4.1 A szövetkezeti lakóház és a lakások egyéb létesítményeinek műszaki átadás-átvételében való közreműködés, a birtokbavétellel kapcsolatos feladatok ellátása, a szavatossági és garanciális ügyek intézése mind a személyi tulajdonú lakásokkal mind a szövetkezeti épületrészekkel kapcsolatban.
- 2.4.2 A szövetkezeti lakóház üzemeltetésének és kezelésének szervezett megvalósítása.
- 2.4.3 A lakóház és egyéb létesítmények állapotának rendszeres figyelése, a hibák időbeni elhárítása, továbbá folyamatos karbantartása, felújítása.
- 2.4.4 A szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezése.
- 2.4.5 A szövetkezet működéséhez kiegészítő létesítmények (iroda, műhely, raktár, klubhelyiség stb.) létesítése, fenntartása.
- 2.4.6 A szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása.
- 2.4.7. A szociális és kulturális célok megvalósítása a tagság igényeinek megfelelően.
- 2.4.8. A szövetkezet nem hasznosított vagy hasznosításra felszabadítható közös helyiségeinek, szövetkezeti tagok vagy külső magán illetve jogi személyek részére bérbeadással történő hasznosítása.
- 2.4.9. A szövetkezet karbantartó műhelyének és személyi kapacitásának jobb kihasználása érdekében külső munkák vállalása és végzése.

III. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak.

3.1. Lakásszövetkezeti tulajdonban vannak:

- a) a lakóház épület szerkezetei, a közös használatra szolgáló helyiségek, területek,
- b) a házfelügyelői lakások
- c) továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények,
- d) a leltári vagyonban szereplő egyéb eszközök.

Az épülethez tartozó földrészlet (Budapest XI. kerület a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 43001/3 helyrajzi számon nyilvántartva az állam tulajdonában van a lakásszövetkezet teljes földterületre kiterjedő tartós földhasználati jogával terhelten.

A házfelügyelői lakások a lakásszövetkezet fel nem osztható vagyonát képezik.

3.1.1. A lakásszövetkezeti tulajdon részletezése:

1) Épületszerkezetei általában:

- a) lakóházak alapjai, függőleges és vízszintes tartószerkezetei a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak kivételével,

- b) a lakóházak nyílászáró szerkezetei, korlátai, mellvédjei a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,
- c) a lakóházak tetőzete és azon levő felépítmények,
- d) a lakóházakon lévő csapadéklefolyó vezetékek.

2) Közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- a) a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek,
- b) a pincehelyiségek és hozzátartozó közlekedők,
- c) a kapubejárat előterei,
- d) a lépcsőházak,
- e) a lépcsőházi előterek,
- f) a központi berendezések helyiségei,
- g) a gyermekocsi és kerékpár tárolók,
- h) a szemétdobó és szeméttároló helyiségek,
- i) a tűzcsap helyiségek berendezéseikkel és felszereléseikkel együtt.

3) Központi berendezések általában:

- a) a felvonók,
- b) a szellőztető berendezések.
- c) a szemétdobók,
- d) a vízvezeték hálózat a vízmérők, a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vízszintes csatlakozócsonkjáig, a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is.
- e) a szennyvízcsatorna-hálózat a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vízszintes csatlakozócsonkjáig, a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- f) az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben meghatározott csatlakozási pontról a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékekig, a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségekben a fogyasztói vezetékek, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- g) a gáz vezetékhálózat az ingatlanon lévő elzáró szerkezettől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói készülék előtti főcsapig, a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségekben a fogyasztói vezetékek, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- h) a központi melegvíz-szolgáltatás vezetékhálózata a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vízszintes csatlakozó csonkjáig, a cirkulációs vezetékek teljes egészében, és a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségekben a fogyasztói vezetékek, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- i) a távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont utáni helyiségekben lévő fogyasztói, az alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonban lévő lakásokban és nem lakáscéljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakasz a fűtőtestekkel a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- j) a központi antennarendszer az erősítő berendezésekkel és a hozzá tartozó vezetékek hálózattal, csatlakozó aljzattal.
- k) a lakóházakhoz tartozó közműpótló építmények és berendezések.

3.1.2.A lakóépületekhez tartozó, a tagok közös tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a közgyűlés határozatának keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére

3.2. A magánszemélyek tulajdonában van:

- a) a lakás személyi tulajdonban van, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel,
- b) a lakás tulajdonosa kötelel elidegenítési szándékát a szövetkezetnek bejelenteni.

IV. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

Közzgyűlés

4.1. A közgyűlés a szövetkezet legfőbb testületi szerve, amelyet a tagok összessége alkot.

Szövetkezetünkben a következő közgyűlési rendszert alakítottuk ki:

Szövetkezetünk tagsága a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamennyi ügyben közgyűlésen határoz.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása és módosítása;
- b) az ügyvezető elnök megválasztása, felmentése, visszahívása és elmozdítása;
- c) a területi szövetségbe (lakásszövetkezeti érdekképviselőb) való belépés, vagy kilépés elhatározása;
- d) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása;
- e) felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- f) a tisztségviselők és a lakásszövetkezet dolgozói díjazásának és külön jutalmának megállapítása;
- g) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- h) irányelvek meghatározása a gazdálkodás eredményének felhasználásáról, különösen a tagsági viszony alapján végzett munka vagy más személyes közreműködés értékelésének (mérésének díjazásának) rendszeréről;
- i) döntés a szövetkezet belső rendszerének kialakításáról, különösen a házkezelési és karbantartó szervezet létesítéséről;
- j) az alapszabálynak jogszabály, vagy az országos érdekképviselői szerv irányelve alapján történő módosítása;
- k) belépés szövetkezetbe, gazdasági társaságba és kilépés onnan, továbbá szövetkezet, gazdasági társaság alapítása;
- l) belépés érdekképviselői szervbe és kilépés onnan;
- m) döntés a szövetkezet lakóépületei fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről, döntés a fenntartási költségek leírása tárgyában;
- n) a szövetkezet alapjainak és annak mértéke tekintetében való határozathozatal;
- o) döntés a szövetkezet felújítási kölcsönének felvételéről, annak összegéről, a tulajdonosok befizetési kötelezettségeiről és jogi biztosításáról;
- p) a szövetkezet részére szükséges új létesítmények létrehozása és az ezzel kapcsolatos költségek meghatározása;
- q) a területi szövetség küldöttgyűlésére küldött megválasztása;
- r) döntés a szövetkezet lakóépületei és fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről;
- s) döntés a szövetkezet felújítási kölcsönének felvételéről, annak összegéről, a tulajdonosok befizetési kötelezettségeiről és jogi biztosításáról;

- t) döntés épület felújítási pályázatokon történő részvételről és a részvétel feltételeiről;
- u) döntés az alapszabály keretei között a fel nem osztható vagyron sorsáról;
- v) az ügyvezető elnökkel kapcsolatban a munkáltatói jogok gyakorlása;
- w) tisztségviselő ellen kártérítési per elhatározása, illetőleg a büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- x) döntés a kiválással kapcsolatos vagyron megosztása tárgyában;
- y) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- z) a 400.000,-Ft, azaz négyszázezer forintot meghaladó, tervezhető felújítási munkálatok jóváhagyása;
- zs) döntés minden olyan kérdésben, melyet jogszabály vagy jelen alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

A d) pontban felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az s) pontban emiatt vagyronmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

4.2. A közgyűlés összehívása, megtartása

- a) A közgyűlést az ügyvezető elnök hívja össze.
- b) Rendkívüli közgyűlést kell összehívni, ha az ügyvezető elnök vagy a felügyelő bizottság (az ok megjelölésével) a szövetkezet érdekében azt szükségesnek tartja, ha a szövetkezeti tagok 10 %-a), illetőleg a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv a rendkívüli közgyűlés összehívását írásban indítványozza.
- c) Ha az indítványt az ügyvezető elnök nem fogadja el, illetőleg az indítvány részére történő benyújtását követő, legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést az ügyvezető elnök nem hívja össze, a felügyelő bizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén nyolc (tizenöt) napon belül az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.
- d) A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakásszövetkezet központi irodájában jól látható helyen - hirdetőtáblán - ki kell függeszteni. A közgyűlési meghívót és minden más szövetkezeti iratot kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt az érintett írásbeli igazolásával átvette vagy részére tértivevényes levél útján megküldésre került.
- e) A közgyűlés a tagok többségének (50 %+ 1 fő) jelenléte es esetén határozatképes. Határozatképtelenség esetén, tizenöt napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb közgyűlés, az eredeti napirend tekintetében a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes (a jogszabályi eseteket kivéve).
- f) Ha közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
- g) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben.
- h) A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.
- i) Az ügyvezető elnöknek a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell.
- j) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni, azzal hogy egy tag, vagy tulajdonos a saját szavazatán kívül maximum 5 db meghatalmazással

- szavazhat. (A meghatalmazásra egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 3:110 § (1) bekezdésében és a Ptk.6:15.§-ában foglaltak az irányadók).
- k) A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, úgy lakásonként csak egy szavazat vehető figyelembe, míg az ellentétesen leadott szavazatokat figyelmen kívül kell hagyni.
- l) Ha a lakás több tag tulajdonában (használatában) áll, akkor az adott tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviselőre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni.
- m) A j., k., és az l. pontokban meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen alkalmazni kell a nem tag tulajdonosok vonatkozásában is, ha a közgyűlés olyan napirendet tárgyal, mely napirend kérdésében a nem tag tulajdonosok is szavazati joggal rendelkeznek.
- n) A közgyűlésen csak egy-egy szavazatot lehet lakásonként figyelembe venni. A közgyűlés a határozatokat a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Kivételt képez ez alól, hogy
- az alapszabály elfogadásához és módosításához a közgyűlésen résztvevő tagok szavazatának kétharmados többsége szükséges;
 - a tisztségviselőket titkos szavazással kell választani;
 - az összes tag egyhangú határozata szükséges a szövetkezet megszűnésének elhatározásához.
 - az 50 millió forintot meghaladó hitelfelvételhez az összes tag és nem tag tulajdonos többségének (50%+1 szavazat) igenlő, érvényes szavazata, azaz minősített többség szükséges.
 - az 50 millió forintot meghaladó költségigényű felújítási munkálatok elvégzéséhez az összes tag és nem tag tulajdonos többségének igenlő, (50%+1 szavazat), érvényes szavazata, azaz minősített többség szükséges.
- o) Részközgyűlés tartható lépcsőházi egységenként. Részközgyűlés esetén azt lépcsőházi egységenként azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések a lakásszövetkezet szervezeti egységei.
- p) A részközgyűlés tartható az adott lépcsőházi egység valamely ügyében is, ebben az esetben a részközgyűlés határozata csak az adott egységes hatályos, munkájáról határozatairól a közgyűlésnek beszámolási kötelezettséggel tartozik. A részközgyűlés helyi hatáskörben küldöttet választ, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit.
- q) A részközgyűlés jogosult:
- a lépcsőházban felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az ügyvezető elnök helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az ügyvezető elnök elé beterjeszteni;
 - a megválasztott küldöttet a lakóépület, működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben eljárásra felhatalmazni;
 - a részközgyűlési körzetben lévő lépcsőházban a tagok használatában lévő, de a lakásszövetkezet tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet ügyvezető elnöke és közgyűlése felé javaslatként funkcionál;
 - a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni.
- r) A részközgyűlés a lépcsőházi hatáskörű ügyekben a lépcsőházban lakó tagok számának többsége esetén határozatképes, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. A lépcsőház ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet ügyvezető elnöke köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, közgyűlési, vagy ügyvezető elnöki

határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek, személynek tárgyban összehívott újabb részközgyűlésen indokolnia kell.

- s) Egyebekben a részközgyűlésre a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

4.3. Határozathozatal a közgyűlés megtartása nélkül

4.3.1. A lakásszövetkezet tagsága közgyűlés megtartása nélkül írásban is szavazhat, kivéve a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvényben meghatározott tárgyköröket.

4.3.2. Az írásbeli szavazás módja:

- a) Az írásbeli szavazást lépcsőházanként, szavazási íveken lehet végrehajtani.
- b) A szavazási ívnek egyértelműen tartalmaznia kell az eldöntendő kérdést olyannyira, hogy arra "igen"-nel vagy „nem”-nél válaszolni lehessen. Írásbeli szavazásnál is lehetőség van a döntéstől való tartózkodásra.
- c) Szavazási ívenként csak egy tárgykörben hozható döntés, több tárgykör esetében külön-külön íven kell a szavazást elvégezni.
- d) A döntés az érvényes szavazatok összeszámításával, többségi szavazat alapján jön létre.
- e) A szavazások eredményét a szavazási íveket mellékelve jegyzőkönyvben kell rögzíteni, döntés meghozatalától számított tíz napon belül pedig a lakóközösséggel hirdetmény vagy körlevél útján ismertetni kell.
- f) Az írásos szavazás lebonyolításának részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

4.4. A lakásszövetkezet tisztségviselői

4.4.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői az ügyvezető elnök és a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, akiket a közgyűlés titkos szavazással választ meg. A jelen alapszabály a tisztségviselők vonatkozásában, a törvényben meghatározottakon túl további, tisztség vállalására vonatkozó kizáró okot nem állapít meg.

A tisztségviselő, ha más lakásszövetkezetnél már tisztséget visel, a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet ügyvezető elnökét (érintettsége esetén a felügyelő bizottságot) előzetesen és írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó közgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a lakásszövetkezettel egyébként munkaviszonyban állnak. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak (érintettsége esetén a közgyűlésnek) - írásban - bejelentette.

4.4.2. Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet ügyvezető elnökének és felügyelő bizottságának külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja, a tisztségviselői megbízatása megszűnik. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt. A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az ügyvezető elnök írásbeli felkérése alapján (érintettsége esetén a közgyűlés határozata alapján), az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új

tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában. A megszűnt és az új megbízású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

4.4.3. Nem lehet tisztségviselő

- a) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett
- b) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen végrehajtandó szabadságvesztésre ítélték mindaddig, amíg a büntetette előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
- c) akit valamely foglalkozástól eltiltottak az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél
- d) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- e) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

4.4.4. A lakásszövetkezet alapszabálya az ügyvezető elnök, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményként előírja, hogy legalább középfokú végzettséggel rendelkezzenek. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet ügyvezető elnökét, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységével összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket.

4.5. Ügyvezető elnök

A közgyűlés az ügyvezető elnököt ötévi időtartamra választja meg. Ügyvezető elnökké a lakásszövetkezet tagjain kívül nem tag tulajdonos és a lakásszövetkezeten kívül álló személy is megválasztható, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek. Az ügyvezető elnök a jogszabályok, az alapszabály és a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott keretek között, valamint a közgyűlés határozatainak megfelelően szervezi és irányítja a szövetkezet működését és gazdálkodását. Az ügyvezető elnök tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. A lakásszövetkezet törvényes képviselője az ügyvezető elnök.

¹A szövetkezet ügyvezető elnöke 2022. október 27. napjától:

Molnár Zoltán születési neve: Molnár Zoltán (lakcím: 1116 Budapest, Fehérvári út 243. 9. em. 29. ajtó; an: Szeder Márta Julianna; születési helye ideje: Budapest 08. 1973. július 08., adóazonosító jele: 8389044331)

4.5.1. Az ügyvezető elnök dönt és intézkedik a szövetkezet működésének és gazdálkodásának minden ügyében, amelyet a jogszabály vagy az alapszabály nem utal a közgyűlés vagy a szövetkezet más szervének hatáskörébe. Az adott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt az ügyvezető elnök köteles az érintett részközgyűlési körzet véleményét a képviselő útján, illetve a részközgyűlés döntését kérve figyelembe venni,

4.5.2. Különösképpen a következők tartoznak az ügyvezető elnök hatáskörébe:

¹ **Módosítva a KGYH 5/2022. (10.27.) számú közgyűlés határozata szerint**

- a) Az épületek és egyéb létesítmények birtokbavételénél gondoskodik a szövetkezet és a tagok érdekeinek védelméről, a szavatossági és ezzel összefüggő kártérítési igények érvényesítéséről;
- b) Rendszeresen ellenőrzi az épületek és a lakások állapotát (amennyiben ezt jogi szabályozás és a szövetkezet tulajdonosai lehetővé teszik), gondoskodik az épület jó karbantartásáról és üzemeltetéséről;
- c) Gondoskodik a felújítási munkák előkészítéséről legalább három árajánlat beszerzésével-, és megvalósításáról. A szövetkezet által történő felújítási kölcsön felvétele esetén:
 - kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsönösszegezését megalapozó műszakilag is alátámasztott adatokat és
 - a kölcsön fedezetének, a visszafizetés rendjének, valamint a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait
 - az éves költség-előirányzat megállapításáig az ügyvezető elnök az előző évre jóváhagyott előirányzat szerint köteles gazdálkodni
 - gondoskodik arról, hogy a szövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelően eleget tegyen;
- d) Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben;
- e) A szövetkezeti tulajdonra vonatkozó fokozott felelősséggel gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről és megővéséről;
- f) A közgyűlés felhatalmazása alapján gondoskodik a tagok által nem használt közös helyiségek és létesítmények hasznosításáról, bérbeadásáról;
- g) Elfogadja a szövetkezet szervezeti és működési szabályzatát, valamint más belső szabályzatait.
- h) A szövetkezet alkalmazottaival szemben gyakorolja a munkáltatói jogokat, kivéve azokat, akiket a közgyűlés alkalmaz;
- i) Összehívja a közgyűlést és gondoskodik a közgyűlés előkészítéséről;
- j) Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét.

4.5.3. Évenként, egyszer számot ad (beszámol) a közgyűlésnek a szövetkezet működéséről, a saját tevékenységéről, a közgyűlés határozatainak végrehajtásáról, és a közgyűlés elé terjeszti a szövetkezet beszámolóját, valamint a következő évi költség-előirányzatot.

Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

Az ügyvezető elnök tevékenységének részletes belső szabályait a szövetkezet szervezeti és működési szabályzata határozza meg. Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhat, ebben az esetben az ügyvezető elnök felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

4.6. Felügyelő bizottság

4.6.1. A közgyűlés - ötévi időtartamra - a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással háromtagú felügyelő bizottságot választ. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet. A közgyűlés a felügyelő bizottság elnökét annak tagjai közül választja meg.

²A felügyelőbizottság tagjai 2022. október 27. napjától:

² Módosítva a KGYH 6/2022.(10.27.) számú közgyűlés határozatai szerint

Ebedli Csilla születési neve: Ebedli Csilla (lakcím: 1116 Budapest, Fehérvári út 229. 2. em. 8. ajtó; an: Kengye Éva.; születési helye ideje: Budapest, 1960. november 16., adóazonosító jele:8342871169), a felügyelő bizottság elnöke

Farkas Hajnalka Kinga születési neve: Jóvér Hajnalka Kinga (lakcím: 1116 Budapest, Fehérvári út 239. 2. em. 8. ajtó; an: Balla Margit Ilona; születési helye ideje: Debrecen, 1985. február 18., adóazonosító jele: 8431470313)

Lakatos Lajosné születési neve: Gombkötő Katalin (lakcím: 1116 Budapest, Fehérvári út 237. 2. em. 7. ajtó; an: Balogh Rozália; születési helye ideje: Lajosmizse, 1949. március 23., adóazonosító jele: 8300312404)

4.6.2 A felügyelő bizottság ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviselését, és a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. A felügyelő bizottság a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz - indokolt esetben - a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

A felügyelő bizottság feladatkörébe tartozik a szövetkezet egész tevékenységének, szervei működésének és gazdálkodásának ellenőrzése. Ennek során bármely ügyet megvizsgálhat.

A felügyelő bizottság a közgyűlésnek tartozik felelősséggel és beszámolási kötelezettséggel.

Az ügyvezető elnöktől, a szövetkezeti tagoktól vagy alkalmazottaktól bármikor felvilágosítást kérhet, a szövetkezeti iratokba betekinthet. A felvilágosítás megadása kötelező. A szövetkezetet érintő ügyekben külső szervektől közvetlenül kérhet tájékoztatást és adatokat.

A felügyelő bizottság elnöke és tagja nem lehet a lakásszövetkezet alkalmazottja, az ügyvezető elnök, vagy ezek közeli hozzátartozója. A felügyelő bizottság az ügyvezető elnököt felhívhatja, hogy a törvénynek, jogszabályoknak, az alapszabálynak és a lakásszövetkezet belső szabályzatainak megfelelően járjon el. Indítványozhatja az ügyvezető elnök felmentését, felelősségre vonását, a közgyűlés összehívását.

A lakásszövetkezeten belül jogsértések, érdeksérelmek ügyében és tagsági jogvitákban egyeztetést végez.

4.6.3. A felügyelő bizottság:

- a) a szövetkezet szerveinek működésével kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat,
- b) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak vagy más önkormányzati szabályzatnak megfelelően járjon el.
- c) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagokról, 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;
- d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását.
- e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének,
- f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is.
- h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- i) tevékenységéről a közgyűlésnek évente legalább egyszer beszámol.

- j) véleményezi a lakásszövetkezet által megkötésre kerülő valamennyi szerződést, amennyiben annak megkötését nem támogatja, ennek okát a soron következő közgyűlésen ismerteti.

4.6.4. A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül illetve a soron következő közgyűlésen határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelő bizottság elnöke - vagy a biztonságának általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdésétől kötelesek a felügyelő bizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

A felügyelő bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján Szervezeti és Működési Szabályzatban kell megállapítani. E szabályzatban a felügyelő bizottság saját ügyrendjét, munkarendjét maga állapítja meg, és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabályba vagy az alapszabály rendelkezéseibe) az ügyvezető elnök köteles elfogadni és a Szervezeti és Működési Szabályzatban szerepeltetni.

V. fejezet

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

5.1. A tagsági viszony keletkezése

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:

- a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonosa, vagy a lakás állandó használati joga megilleti,
- b.) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.
- c) magyar, vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tulajdonjogát, vagy az állandó használatának jogát megszerezte.

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

A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az egyéb feltételeknek megfelel - nem utasítható el. Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az egyéb, előzőekben szabályozott feltételeknek.

A tagfelvételtől az ügyvezető elnök a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő 60 napon belül írásban dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést tájékoztatni kell. A tagsági viszonya felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.

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

5.2. A lakásszövetkezet tagjainak jogai

A lakásszövetkezet tagjának joga van ahhoz, hogy

- a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből.
- b) jelöljék és megválasszák a szövetkezet tisztségviselőit, illetőleg azokat visszahívják, továbbá, hogy a szövetkezetben megválasztásuk esetén tisztséget töltsenek be;
- c) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- d) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,
- e) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- f) 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. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az ügyvezető elnöknel, a felügyelő bizottságnál, a gondoknál és a szövetkezet más alkalmazottainál tájékozódjék, a tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- g) az épület közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.
- h) részt vegyen a szövetkezet sport, kulturális stb. tevékenységében, használja az ezekkel kapcsolatos helyiségeket, berendezéseket, felszereléseket;
- i) az alapszabályban előírtaknak megfelelően rendkívüli közgyűlés összehívását kéri.

5.3. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei

A lakásszövetkezet tagjának kötelezettsége, hogy

- a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a tulajdonában, vagy állandó használatában álló lakásban a tervezett építkezésről, felújításról, korszerűsítésről értesítse az ügyvezető elnököt, lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakás szövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- c) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet közgyűlésének, tisztségviselőinek határozatait betartsa,
- d) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje,
- e) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését,
- f) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát,
- g) rendeltetésszerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget és gondoskodik annak fenntartásáról.

- h) Az ügyvezető elnök által meghatározott módon befizesse a közgyűlés által a lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig.
- i) befizesse a lakásszövetkezeti tagsági jogviszonyának megszerzésekor a belépési költségek fedezetére lakásonként megállapított belépési díjat (adminisztrációs költséget), ha az ügyvezető elnök jelen alapszabályi felhatalmazás alapján ilyent megállapít,
- j) ha a tag a lakásszövetkezet tisztségviselői, vagy a közgyűlés által hozott valamely határozatot jogsértőnek tartja - perindítás előtt - köteles a jogsértést a felügyelő bizottságnak jelenteni.

5.3.1. Ha a tag, vagy a nem tag tulajdonos a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az ügyvezető elnök köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére 30 napon túl

- írásban felhívni
- írásban perelés előtt felszólítani
- fizetési meghagyást benyújtani az illetékes bíróságnál.

A bírósági eljárás során a hátralékot a késedelmi kamat, az eljárási illeték és a költség terheli. Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az ügyvezető elnök köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

5.3.2. A szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely - az ellenkező bizonyításig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

A tag, vagy nem tag tulajdonos köteles az ügyvezető elnöknek bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
- 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 c) és d) alpontokban említett adatok bejelentésére vonatkozó kötelezettséget akkor kell teljesíteni, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és meleg víz- szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell azt a tagok (nem tag tulajdonosok) közös megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni. Ha az e pontban említett esetben a bérlő - az ügyvezető elnök írásbeli felszólítása ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetésért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabály jelen felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell előírni.

5.3.3. A fentiekben meghatározott adatok bejelentések határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.

Az ügyvezető elnök az előzőekben meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az ügyvezető elnök a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz. szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást. 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 díj tartozását kiegyenlítette, az ügyvezető elnök a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A lakásszövetkezet, illetve a lakásszövetkezet tagja és a nem tag tulajdonosa az általa okozott kárért a polgári jog szabályai szerint felel. Ha a szövetkezet tartozásait vagyontárgyaival és pénzeszközeivel fedezni nem tudja, úgy a szövetkezet tagja pótbefizetésre kötelezhető.

5.4. A tagsági viszony megszűnése

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (vagy állandó használati joga) megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kilépés szándékát az ügyvezető elnöknek írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik. A kilépett tag nem tag tulajdonossá válik, a szövetkezet által, a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.

5.4.1. A lakásszövetkezet közgyűlés kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

- a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek - hat hónapi megszakítás nélkül - felszólítás ellenére nem tesz eleget;
- b) felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és jelen alapszabályban, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján az SZMSZ-ben, a Házirendben írt, közgyűlés által meghatározott kötelezettségét, illetve az ügyvezető elnök által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét;
- c) a tag vagy vele együtt lakó személy a közös helyiségek állagát, más vagyontárgyát rendeltetésellenesen használják, vagy rongálják,
- d) a tag vagy vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák,
- e) a tag vagy vele együtt lakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen, a részközgyűlés lépcsőházi többségi döntésével ellentétes magatartást tanúsítanak.

5.4.2. A kizárás tárgyában a közgyűlés jogosult dönteni. A kizárást tárgyaló közgyűlésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen a kizárt tag a közléstől számított 60 napon belül a bírósághoz fordulhat jogorvoslatért.

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

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

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

Ha a tagsági viszony kilépéssel, vagy kizárással megszűnik, - a túlfizetés kivételével - a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos a lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából, az ügyvezető elnöknek a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás

elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az ügyvezető elnök a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

5.4.3. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési, vagy pályázati támogatású hitel terheli az elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az ügyvezető elnök köteles kellő körülményekkel és gondossággal eljárni. Az ügyvezető elnök eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom áll fenn.

5.4.4. A tagsági jogviszony megszűnése esetén a tagot vagy jogutódját a vagyoni hozzájárulásának értéke, valamint a tagsági jogviszony időtartama alatt keletkezett, a vagyoni hozzájárulásra jutó saját tőke - lekötött tartalékkal csökkentett - összege illeti meg, abban az esetben, ha az a veszteség fedezésére nem került felhasználásra. Az összeget a tagsági jogviszony megszűnését követő három hónapon belül kell kiadni.

A tagsági jogviszony megszűnése esetén a volt tag által a szövetkezet használatába adott vagyontárgyat kérelemre a volt tag részére vagy tagsági viszonyt nem létesítő jogutódja részére ki kell adni, ha a használatba adott vagyontárgy még a szövetkezet rendelkezésére áll. A vagyontárgy kiadására az elszámolással egyidejűleg kerül sor. Ha a használatba adott vagyontárgy elhasználódás folytán már nincs a szövetkezet birtokában, a szövetkezet ellenérték fizetésére nem köteles. A vagyontárgynak a tagsági jogviszony megszűnése utáni használata esetén a kiadásig terjedő időre a volt tag, illetve tagsági jogviszonyt nem létesítő jogutódja részére díjat kell fizetni."

5.4.5. A kizárási eljárással érintett tagot a kizárást megelőzően a szövetkezet elnöke írásban felszólítja arra, hogy milyen jogszabálysértő, Alapszabály, SZMSZ, vagy Házirendben foglaltakkal ellenétes magatartásán, milyen határidőn belül változtasson, illetve kizárást megalapozó kötelezettségzegését milyen határidőn belül szüntesse meg, illetve, hogy a mulasztása milyen következményeket von maga után.

A kizárt tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá. A kizáráskor a lakásszövetkezet köteles az érintett részére előírni bruttó 15.000.- Ft (tizenötezer forint) tagkizárási díjat.

5.5. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

5.5.1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik. 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 lakásszövetkezeti épületben lakó nem tag lakástulajdonosok is kötelesek az alapszabály, a házirend és a közgyűlés határozatainak betartására.

5.5.2. A nem tag tulajdonos fenntartási költség fizetési kötelezettségének mértéke a lakásszövetkezeti tagokra irányadó mindenkori közgyűlés által előírt fizetési kötelezettség összegének 25%-kal növelt összege.

VI. Fejezet

6.1. A lakásszövetkezet gazdálkodása

A lakásszövetkezet éves költség-előirányzat alapján gazdálkodik, amelyet a közgyűlés állapít meg. A lakás szövetkezet tevékenységének gazdasági alapja a tagok és a nem tag tulajdonosok lakóház fenntartással, felújítással kapcsolatos befizetései, a szövetkezet által képzett alapok, a felújítási kölcsönök és a működéssel kapcsolatos egyéb bevételek. A fenntartással (üzemeltetéssel) kapcsolatos költségeket a tag és a nem tag tulajdonos a tulajdonában (használatában) álló

- lakás alapterülete, illetve

- a lakások térfogata (légműbméter) arányában köteles viselni.

A költség megállapítás szabályait az SZMSZ tartalmazza, annak megvalósulásával adott költségvetési évben a közgyűlés határoz.

A felújítási célokat szolgáló alappal kapcsolatos költségeket a lakástulajdonos a tulajdonában álló lakás alapterülete arányában (nm/hó/Ft) köteles viselni.

A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából - jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet folytat. A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerülő költségeinek figyelembe-vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében. A lakásszövetkezetnek az alaptevékenységként meghatározott tevékenységi körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési és a fenntartási feladatainak ellátására.

A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeinek adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A költségük felosztása a közgyűlés eltérő határozata hiányában lakás négyzetméter alapján történik, és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett. A felújítási alap képzésének mértékét az érvényes jogszabálynak megfelelően a közgyűlés határozza meg.

A szövetkezet kezelésében lévő épületeken elhelyezett reklámfelhívásokért helybérleti díjat számít fel a szövetkezet, melynek mértékét a közgyűlés határozza meg a felügyelő bizottság jóváhagyásával.

A közös helyiségek bérbeadásából származó költséget csökkentő bevételekből nem részesülhet az, aki nem tagja a szövetkezetnek, továbbá aki lakását vagy annak egy részét bérbeadás mellett átengedi.

A lakásszövetkezet vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő (építés, üzemeltetés, felújítás) tartozásaiért. Ha az a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

Az ügyvezető elnök a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak

megfelelő hátralékonként megismételhető. Az ügyvezető elnök határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az ügyvezető elnök határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az ügyvezető elnök a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik. A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály jelen felhatalmazása alapján az ügyvezető elnök állapítja meg.

Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezet az alap, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a közgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 - december 31. közötti időszaka. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírásra tekintettel, vagy a leolvasás technikai napjai szükségszerű figyelembevételével lehet eltérni.

A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. Az alkalmazottak munkaviszonyára, foglalkoztatására vonatkozó szabályokat az alapszabály jelen felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

A lakásszövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az általános költségeket kizárólag a használatba adási tevékenységre, mint fő tevékenységre terheli. A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközük javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig a tulajdonosok lakásában végzett szolgáltatási tevékenységekre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban ez utóbbiaknál (használati díj; szolgáltatás) jelentkezik.

A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal a tárgyévet lezáró köz- vagy küldöttgyűlés napját követő 8, napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit, vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet az ügyvezető elnök a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe határoz.

A személyszállítási díjat minden tulajdonos közvetlenül fizeti meg a szolgáltatónak. Az egy lakásra eső személydíj mértéke a lakásszövetkezet egyhavi szállítási és tárolóedény bérleti díjának 320-ad része.

A mellékvízmérővel nem rendelkező tulajdonosok által a közös költség részeként fizetendő víz és csatornadíj mértékét minden évben a közgyűlés határozza meg. A közgyűlés a mellékvízmérővel nem rendelkező tulajdonosokat a bekötési mérőn mért összes fogyasztás és hiteles mellékmérőkön mért fogyasztások összegének különbözetének egyenlő arányú megfizetésére kötelezi azzal, hogy bekötési mérőn mért fogyasztásból közös célú és technikai vízfelhasználásként havonta lakásonként 0,5 köbmétert le kell vonni és minden lakás tulajdonosa számára a mért vagy megállapított fogyasztáshoz hozzá kell számítani.

A vízmelegítési díjat a Szövetkezet adatszolgáltatása alapján a FŐTÁV Rt. számlázza a tulajdonosoknak. A Szövetkezet nyilvántartja a vízszámla mellékletében meghatározottak alapján a tulajdonosok

melegvíz-fogyasztását és ez alapján adja meg félévenként az átlagos meleg vízfogyasztást a FŐTÁV Rt.-nek. A mellékvízmérővel nem rendelkező lakásokban a havi melegvíz-fogyasztás mértékét a közgyűlés döntése szabja meg. A külön tulajdonú lakásokban felszerelt mellékvízmérők szavatossági ideje 6 év, az ennél idősebb mellékvízmérőket kötelező hitelesíttetni vagy kicseréltetni. A hitelesítést vagy a cserét igazolni kell a Szövetkezet Ügyvezető Elnökénél. A mellékvízmérők cseréjét vagy hitelesítését az erre vonatkozó közgyűlési határozatnak megfelelően kell lebonyolítani.

VII. fejezet

A lakásszövetkezet képviselete, határozatok felülvizsgálati eljárása

A lakásszövetkezetet az ügyvezető elnök képviseli; e jogköre harmadik személyekkel szemben, érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott az ügyvezető elnök írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet. Az ügyvezető elnök cégjegyzési joga önálló. Nem képviselheti a lakásszövetkezetet az, aki az adott ügyben maga, vagy akinek házastársa, egyenes ágbeli rokona és testvére ellentétesen érdekelt. Írásbeli kötelezettséget csak az ügyvezető elnök, vagy két általa képviseletre feljogosított jogosult személy együttesen vállalhat. A szövetkezet nevében aláírásra jogosultakat a képviseleti könyvben kell nyilvántartani.

Kölcsön-, vagy hitelszerződés megkötéséhez, a szövetkezet bankszámláiról való rendelkezéshez az ügyvezető elnök és egy felügyelőbizottsági tag aláírása szükséges a közgyűlés erre felhatalmazó határozatának birtokában. Egyébként a bankszámla feletti rendelkezéshez és minden pénzügyi művelethez az ügyvezető elnöknek és a felügyelő bizottság egyik tagjának rendelkezése szükséges. Az ügyvezető elnök külön felhatalmazása alapján egyes esetekben (peres ügyek, garanciális és szavatossági ügyek stb.) a szövetkezet képviseletét a LÉTÉSZ is elláthatja.

A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amelye törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályba ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki. A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt - a lakás szövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet - kereset-, illetve perindítás előtt - a felügyelő bizottságnak köteles bejelenteni.

VIII. Fejezet

A lakásszövetkezet házirendje

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

A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.

A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:

- a lakáson belüli építési-szerelési munka, továbbá
- a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait
- az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
- raktározás, tárolás szabályait,

- állattartás szabályait,
- rovarmentesítés szabályait,
- a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán-és karbantartásának szabályait,
- az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
- szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
- homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
- dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat.

A házirend szabályait és a részletes előírásait az alapszabály jelen felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési szabályzatban az ügyvezető elnök határozza meg.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet megszűnése

A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangú elhatározza, hogy hogy jogutód nélkül megszűnik;
- b) szervezeti átalakulást hajt végre a kiválás kivételével;
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja
- d) a bíróság felszámolás eljárás során megszünteti.

A legkisebb kötelező taglétszám (10 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet 6 hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből történő törléssel szűnik meg. Ha a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetéseképtelenség miatti felszámolási eljárás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és a nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és a nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

X. Fejezet

A lakásszövetkezet érdekképviselői tagsága

A lakásszövetkezet saját maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesít a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviselőiben, ennek megfelelően tagja a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselői Szakmai Szövetségnek.

XI. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

A 2004. évi CXV. törvényben illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában és az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Záradék:

Alulírott ügyvéd a Ctv.51.§ (3) bekezdése alapján igazolom, hogy a jelen alapszabály a Lakásszövetkezet **2022. október 27. napján** megtartott, megismételt közgyűlésén elfogadott – **vastagon, dőlten, aláhúzva kiemelten és lábjegyzetben is jelzett** - módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt³, és hatályosított szövege.

A létesítő okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítőokirat-módosítások alapján hatályos tartalmának.

Budapest, 2022. november 28.


Borschené dr. Perity Krisztina
ügyvéd

Budapesti Ügyvédi Kamara

Nyt. Szám: 15847

Ügyvédi ig. száma:Ü-116850

KASZ: 36057969

Borschené dr. Perity Krisztina
Ügyvéd
1173 Bp., Retikettia utca 55.
Adószám: 55789925-1-42

³ **Egységes szerkezetbe foglalva KGYH 8/2022.(10.27.) számú határozat alapján**