

A l a p s z a b á l y

amely az 1992. június 1-én és 2005. november 07-én, valamint 2012. március 26-án és 2015. március 30-án, továbbá 2017. március 27-én, 2018. március 26. napján, valamint **2020. szeptember 21. napján** módosított Alapszabályt a

2004. évi CXV. törvény (Lsztv.), valamint a 2011. évi LXXVI. törvény és a 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint módosítva

egységes szerkezetbe foglalja

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye

- 1.1. Neve: "ÖSSZEFOGÁS" Lakásszövetkezet
- 1.2. Székhelye: 1165 Budapest, XVI. ker. Hilda utca 1.
- 1.3. Egységes statisztikai számjele: 10111345682059301
- 1.4. Cégjegyzékszám: Cg: 01-02051097

2. A lakásszövetkezet célja, feladatai

- 2.1. A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet, tevékenységét a tagok személyes közreműködésével, vagyoni hozzájárulásával, demokratikus önkormányzat keretén belül fejti ki.
- 2.2. A lakásszövetkezet jogi személy.
- 2.3. A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a székhelye szerint illetékes cégbíróság (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) látja el a cég- nyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre

- 3.1. A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet, amely magánérős lakóház, üzlet, garázs egyéb közösségi létesítmények építésének szervezésére és azok fenntartásával összefüggő teendők ellátására irányul. Kiterjed mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok részére előírnak vagy lehetővé teszik, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart és elhatároz.

- 3.2. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai továbbá nem tag tulajdonosok részére végzi, mellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
- 3.3. A lakásszövetkezet tevékenységének ellátása céljából - a 2004. évi CXV. tv. rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasházkezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- 3.4. A lakásszövetkezet főtevékenysége:
- TEÁOR 08:
- 68.32 Ingatlankezelés
- Tevékenységi körök:
- 43.21 Villanyszerelés
- 43.22 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
- 43.29 Egyéb épületgépészeti szerelés
- 43.31 Vakolás
- 43.32 Épületasztalos-szerkezet szerelése
- 43.33 Padló-, falburkolás
- 43.34 Festés, üvegezés
- 43.39 Egyéb befejező építés m.n.s.
- 43.99 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
- 68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 71.20 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 73.11 Reklámügynöki tevékenység
- 73.12 Médiareklám
- 80.20 Biztonsági rendszer szolgáltatás
- 81.10 Építményüzemeltetés
- Fenti tevékenységek körében különösképpen a következőkről gondoskodik:
- 3.5. Az építtetői feladatok körében:

3.5.1. Előkészítési szakasz:

- építési terület biztosítása, telkek megvásárlása, az engedélyezési okiratok és a tervek előkészítése, építési engedélyek beszerzése, kiviteli szerződések megkötése. Az engedélyek alapján építhető lakások (létesítmények) méretének és várható költségeinek megállapítása.

3.5.2. Megvalósítási szakasz:

- az elkészült létesítmények műszaki átadás-átvétele, a birtokba vétellel kapcsolatos feladatok ellátása, a szavatossági ügyek intézése a személyi tulajdonú és a szövetkezeti épületrészekkel kapcsolatban,
- építési feladatok saját részleggel vagy külső vállalkozóval történő műszaki lebonyolítása,
- a tagok szervezésével kapcsolatban közreműködik a hitelszerződések előkészítésében és a szerződés megkötésében,
- a tagok megbízása alapján rendelkezik a sajáterő és az építési kölcsönök felett, egészen a végelszámolásig,
- földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) eljárás lebonyolítása.

3.6. A fenntartási feladatok körében:

- 3.6.1. A lakóház és egyéb létesítmények állapotának rendszeres ellenőrzése, folyamatos karbantartás, a karbantartáshoz szükséges szervezet működtetése, a gondnoksági teendők ellátása.
- 3.6.2. A felújítással kapcsolatos munkák elvégzettetése a tagság megrendelése alapján. Élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető kár elhárítása érdekében az Igazgatóság jogosult elrendelni felújítás körébe tartozó munkát is.
- 3.6.3. A nagyobb értékű és magasabb műszaki felkészültséget igénylő karbantartási és felújítási jellegű munkákat, gazdasági társaság, vállalkozás alkalmazása útján végezteti el.
- 3.6.4. Gondoskodik a lakásszövetkezet tulajdonában lévő helyiségek és egyéb létesítmények karbantartásáról, felújításáról és hasznosításáról.

3.7. Számviteli feladatok körében:

- 3.7.1. A lakásszövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének működtetése az érvényes számviteli törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően.
- 3.7.2. A tagság (nem tag tulajdonosok) befizetéseinek és kiadásainak épületenkénti és lépcsőházankénti, lakásonkénti nyilvántartása.
- 3.7.3. A lakásszövetkezet tevékenységeinek önelszámoló egységenkénti nyilvántartása.

3.7.4. A tagság (nem tag tulajdonosok) tartozásaival kapcsolatos eljárások fogantatása.

3.8. Egyéb feladatok körében:

3.8.1. Tagsági ügyek intézése a lakásszövetkezet munkaszervezete segítségével.

3.8.2. A lakásszövetkezet tevékenységét a tagok személyes közreműködésével valósítja meg. Gazdasági és egyéb tevékenységének ellátására munkavállalókat foglalkoztat, vállalkozókat alkalmaz.

3.8.3. Közösségi létesítmények működtetése, egyéb szolgáltatások.

3.9. A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek lehetnek tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát megszerezte.

4. A lakásszövetkezet Alapszabálya és további szabályzatai

Az Alapszabály a lakásszövetkezet alapításának, továbbá a szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

4.1. A jelen Alapszabályban került meghatározásra:

- a) a lakásszövetkezet neve, székhelye, tevékenységének célja és tevékenységi köre;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályozás;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatásköre, feladatai, tagjainak száma;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselői, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelmények, a megbízatásuk időtartama, valamint az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályok és a megbízatás időtartama is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okok, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módja;
- f) a közgyűlés, a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módja, hatásköre és eljárásának szabályai;
- g) a tagok jogai és kötelezettségei;
- h) az építési, és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módja;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az Igazgatóságnak az adós tag és nem tag tulajdonos határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az Alapszabályban kapott felhatalmazás esetén az Igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatai;
- j) a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, az eljárásra illetékes testület meghatározása és az eljárás szabályai;
- k) a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályai;
- l) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módja és határideje;
- m) a lakásszövetkezet Házirendjének alapvető, elvi szabályai;

- n) az Alapszabályon kívül a házirend, és más - a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő - belső szabályzat megalkotásának lehetősége, megnevezése, tárgya, alapvető szabályai, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölése;
- o) az írásbeli szavazásra előterjeszthető napirendek, az eljárás részletes szabályai, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módja és a határozat közlésének határideje;
- p) a törvény által előírt vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdések.

- 4.2. A küldöttgyűlés az Alapszabályt - a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével - bármikor módosíthatja. Az Alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 4.3. A lakásszövetkezet a saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátása, elősegítése érdekében az Alapszabályon felül az alábbi szabályzatokat hozza létre:
 - 4.3.1. Szervezeti és Működési Szabályzat, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult. A tagok számára tekintettel a Szervezeti és Működési Szabályzatban leírtak szerint kell értelmezni és végrehajtani az Igazgatóság hatáskörébe tartozó feladatokat, valamint az operatív intézkedéseket.
 - 4.3.2. Házirend, melynek elfogadására a jelen Alapszabály 8.3. pontjában foglaltak teljes körű figyelembe vételével a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.
 - 4.3.3. A Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott pénzügyi-számviteli tartalmú szabályzatok, úgy mint számviteli politika és számlarend, pénztárkezelési, leltározási és selejtezési szabályzatok. Ezen szabályzatok elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.
 - 4.3.4. Iratkezelési Szabályzat, mely a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint az ügyiratok kezeléséről, nyilvántartásáról és védelméről szóló szabályokat is tartalmazó, a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló 1995. évi LXVI. Törvény rendelkezései alapján készült. Elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.
 - 4.3.5. Tűzvédelmi Szabályzat, mely az 1996. évi XXXI. tv. és az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról Szóló 54/2014. sz. BM rendelet rendelkezései alapján került elkészítésre. Elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.
 - 4.3.6. Kockázatértékelési Szabályzat, mely a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. Törvény 54.§ (2) bekezdésében meghatározott rendelkezésen alapszik. Elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.
 - 4.3.7. Informatikai Biztonsági Szabályzat, melynek célja a lakásszövetkezet irodatechnikai és informatikai berendezései, valamint az azokon futó szoftverek

használatának szabályozása. A szabályzat meghatározza az eszközök használatának feltételeit. Elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

4.3.8. Adatvédelmi és adatkezelési szabályzat, mely a GDPR és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. év CXII. törvény rendelkezései alapján került elkészítésre. Elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult. A tárgyi szabályzat hatálya kiterjed a kamerarendszer üzemeltetésére is.

5. A lakásszövetkezet önkormányzati szervei:

5.1. A közgyűlés

5.2. A részközgyűlés

5.3. A küldöttgyűlés

5.4. Lépcsőházi önkormányzat (tagértekezlet)

5.5. Az Igazgatóság

5.6. A Felügyelő Bizottság

5.1. A közgyűlés

A közgyűlés a lakásszövetkezet legfőbb szerve, melyet a tagok összessége alkot. Lakásszövetkezetünknel a közgyűlést az igazgatóság döntése szerint közgyűlési, vagy a tagok számára való tekintettel részközgyűlési formában tartjuk. A részközgyűlések közgyűlési és nem közgyűlési jogkörben hívhatók össze. **A közgyűlésre a részközgyűlésre vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.**

5.2. A részközgyűlés

5.2.1. Részközgyűlés kialakításának irányelvei:

- egy-egy épület tagsága nem közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál épületenként kerül összehívásra.
- részközgyűlési körzetek kialakítása közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál az Igazgatóság hatásköre, a Szervezeti és Működési Szabályzat melléklete. A részközgyűlési körzetek kialakításánál figyelembeveendő, hogy a minimális lakásszám 14, a maximális lakásszám a 160-at nem haladhatja meg.

5.2.2. A részközgyűlés hatásköre, közgyűlési jogkörben:

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása,
- kiválással kapcsolatos vagyon megosztása,
- a küldöttgyűlés hatáskörének megállapítása,
- minden más ügy eldöntése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik.

5.2.3. Közgyűlési jogkörben részközgyűlést szükség szerint az Igazgatóság hívja össze. Soron kívül össze kell hívni a részközgyűlést, ha ezt a tagok legalább 10 százaléka vagy a Felügyelő Bizottság írásban, az ok, a rendkívüli részközgyűlés napirendje, valamint a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az Igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a részközgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelő Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

5.2.3.1. Sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve a közgyűlési jogú részközgyűlésre szóló írásbeli meghívót legkésőbb a részközgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni.

Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a részközgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. A részközgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

5.2.3.2. A részközgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c) részközgyűlések tartására történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörökben álláspontjukat kialakíthassák. (Ptk. 3:17.§ (3))

A lakásszövetkezet a részközgyűlését a székhelyén, vagy az igazgatóság által a részközgyűlési meghívóban meghatározott egyéb helyszínen tartja meg. ((Ptk. 3:17.§ (4))

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

5.2.3.4. A részközgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

5.2.3.5. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet, kivéve, ha az részközgyűlésen valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van, és egyhangúlag hozzájárul a részközgyűlés megtartásához (az adott határozathozatalhoz). ((Ptk. 3:17.§ (5))

Ha a részközgyűlést nem szabályszerűen hívták össze, azt szintén csak akkor lehet megtartani, ha az ülésen valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van, és egyhangúlag hozzájárul a részközgyűlés megtartásához. ((Ptk. 3:17.§ (5))

- 5.2.3.6. A tagok legalább 10 százalékának előzetes írásbeli indítványára, bármely ügyet fel kell venni a részközgyűlés napirendjére. Ugyanennyi tag indítványozhatja, hogy a részközgyűlés vizsgálja felül a szervezetet bármely önkormányzati szervének vagy bármely tisztségviselőjének más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyét.
- 5.2.3.7. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számolni. A részközgyűlés akkor határozatképes, ha azokon összesen a tagoknak legalább a többsége jelen volt és azon a határozatokat összesítve a jelenlévő tagok több mint felének jóváhagyó szavazatával, nyílt szavazással hozta.

Kivéve:

- a lakásszövetkezet megszűnéséhez az összes tag egyhangú szavazata szükséges.

A részközgyűlési határozat meghozatalakor nem szavazhat az a tag illetve nem tag tulajdonos,

- a) akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a lakásszövetkezet terhére másfajta előnyben részesít;
- b) akivel a határozat szerint szerződést kell kötni;
- c) aki ellen a határozat alapján pert kell indítani;
- d) akinek olyan hozzátartozója érdekelt a döntésben, aki a lakásszövetkezetnek nem tagja illetve nem tag tulajdonosa;
- e) aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll; vagy
- f) aki egyébként személyesen érdekelt a döntésben. (Ptk. 3:19.§ (2))

Ha egy tag vagy nem tag tulajdonos valamely kérdésben nem szavazhat, őt az adott határozat meghozatalánál a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. Ptk. 3:18.§ (2))

- 5.2.3.8. Határozatképtelenség esetén a 8 napon belüli időpontra az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirendi ponttal összehívott újabb (megismételt) részközgyűlés - az eredeti napirendi pont tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A megismételt részközgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot. A megismételt részközgyűlés – az Igazgatóság döntése szerint -- az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.
- 5.2.3.9. Nem lehet megismételt részközgyűlést tartani lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

- 5.2.3.10. A részközgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában van, a tag tulajdonosok bármelyike gyakorolhatja a lakáshoz kapcsolódó szavazati jogot a részközgyűlésen, de amennyiben többen vannak jelen a részközgyűlésen részükről egy szavazatot lehet figyelembe venni (a szavazati jog gyakorlásáról a tag tulajdonosoknak előzetesen meg kell állapodniuk). Amennyiben a több tag tulajdonos e tekintetben nem tud megállapodni, illetőleg szavazataik egymással ellentétben állnak, a részükről leadott szavazatot nem lehet figyelembe venni. Ezt a rendelkezést megfelelően kell alkalmazni a nem tag tulajdonosok törvényben meghatározott szavazati jogának gyakorlása esetén akkor is, ha egy lakásnak van tag tulajdonosa és nem tag tulajdonosa is, vagy ha egy lakásnak több nem tag tulajdonosa van.
- 5.2.3.11. A lakásszövetkezet tagját a részközgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. Az írásbeli meghatalmazásnak meg kell felelnie a teljes bizonyító erejű magánokiratiságra vonatkozó követelményeknek. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései (6:15 és 6:16 §) az irányadók.
- 5.2.3.12. A részközgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
- a) a részközgyűlést 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 részközgyűlés határozatképességének megállapítását;
 - d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
 - e) a részközgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- A jegyzőkönyvet a részközgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a részközgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.
- A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
- 5.2.3.13. Az Igazgatóságnak a részközgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a részközgyűlés 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. A kézbesítés, illetve közlés akkor szabályszerű, ideértve a részközgyűlési meghívó kézbesítését, közlését is, ha ajánlott levélben postai küldeményként a címzett tag, nem tag tulajdonos részére a lakásszövetkezeti lakás címére, vagy az általa korábban írásban megadott címre feladásra került, vagy ha azt a címzett (közeli hozzátartozója) aláírásával ellátva személyesen átvette, valamint ha a címzett épületének küldötte az adott dokumentumnak a címzett postaládájába történő eljuttatását írásban igazolta, **illetőleg az elektronikus levélben igazolhatóan megküldött határozatok megérkezését a címzett visszaigazolta.** A részközgyűlés hirdetmény útján is összehívható az Igazgatóság döntésének megfelelően. Ebben az esetben a részközgyűlési meghívót, ki kell függeszteni az érintett lépcsőházakban a hirdetőablakon, meg kell jeleníteni a lakásszövetkezet

honlapján (www.osszefogaslakszov.hu), a lakásszövetkezet képűtségján is folyamatosan sugározni kell egészen a részközgyűlés befejeződéséig, továbbá a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat hivatalos lapjában is megjelentetésre kerül a részközgyűlés meghívója a részközgyűlés időpontját megelőzően legalább 15 nappal. A fentiekben a részközgyűlési hirdetményi összehívásával megegyező módon a lépcsőházak hirdetőtábláin való kifüggesztés, a lakásszövetkezet honlapján való közlés és a lakásszövetkezet képűségján való megjelenítés útján (legalább 90 napos időtartamban) közölni kell a részközgyűlés határozatait.

- 5.2.4. Részközgyűlés nem közgyűlési jogkörben is tartható. Ilyenkor önálló döntési jogkörrel a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeivel kapcsolatban hozhat határozatot. Az ilyen részközgyűlés egy épület vagy egy építési ütem valamennyi tagját érintő kérdésben foglal állást. A részközgyűlést az Igazgatóság hívja össze. A részközgyűlést - annak időpontját 8 nappal megelőzően - a napirend közlésével írásban kell összehívni. A nem közgyűlési jogú részközgyűlésre egyebekben a közgyűlési jogú részközgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Önálló döntési hatáskörébe tartozik:

- 5.2.4.1. A felújítási alap terhére történő felújítási munkák elhatározása (kivéve a nagyobb kár megelőzésére az Igazgatóság által elrendelt javításokat).
- 5.2.4.2. A lakóház vagy épületek felújításához felújítási kölcsön felvételéről és annak törlesztéséről.
- 5.2.4.3. A részközgyűlés tagsága vagy az Igazgatóság által szükségesnek ítélt kérdések megtárgyalása és határozathozatal.
- 5.2.4.4. Határozatképes a részközgyűlés, ha azon az érintett tagoknak legalább a többsége részt vesz. A részközgyűlés a nem közgyűlési jogkörben a határozatait a megjelent tagok többségével, nyílt szavazással hozza.
- 5.2.4.5. A szavazás írásban is történhet, ha a döntés ilyen módon is meghozható.
- 5.2.4.6. Önálló (nem közgyűlési) döntési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűlés, a szavazati joggal jelenlévők kétharmadának döntésével önállóan határozhatja meg napirendjét.
- 5.2.4.7. A küldöttek megválasztása. A választás levélszavazás (írásbeli szavazás) útján is történhet.

5.3. Küldöttgyűlés

A lakásszövetkezetben küldöttgyűlés működik. A küldötteket a tagértekezlet (önálló döntési jogkörrel rendelkező részközgyűlési körzet) 5 éves időtartamra választja. A küldött köteles a küldöttgyűléseken megjelenni, munkájában részt venni.

- 5.3.1. Hatáskörébe tartozó kérdések:

- Az Alapszabály módosítása.
- Az Igazgatóság elnökének, elnökhelyettesének és tagjainak, valamint a Felügyelő Bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése, illetve visszahívása.
- A beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) és eredmény kimutatás (zárszámadás) megállapítása, elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- Irányelvek meghatározása a gazdálkodás eredményének felhasználásáról.
- Az érdekképviselői szakmai szövetsége küldöttgyűlésére a küldött megválasztása.
- Az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese, a Felügyelő Bizottság elnöke díjazásának, továbbá más tisztségviselők díjazási kereteinek megállapítása.
- A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyeken kívül minden más ügyben a küldöttgyűlés jogosult dönteni.

5.3.2. A küldöttgyűlés létszáma és a küldöttek megválasztása:

A küldöttek számát a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni, lehetőleg oly módon, hogy abban mindhárom lakótelep arányos képvisellel rendelkezessen. A küldöttek száma nem lehet kevesebb, mint 50 fő. A küldötteket a tagság nyílt vagy levél (írásbeli) szavazással, egyszerű szótöbbséggel öt évre választja. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Küldött csak szervezetkezeti tag lehet. Az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai tisztségükönél fogva kötelesek és jogosultak a Küldöttgyűlésen részt venni tanácskozási joggal.

5.3.2.1. A küldöttek választóiknak rendszeresen kötelesek tájékoztatást adni a küldöttgyűléseken hozott határozatokról és kikérni véleményüket a megtárgyalandó ügyekről.

5.3.2.2. A küldöttek megválasztása levélszavazás (írásbeli szavazás) útján is történhet. Levélszavazásnál a jelölt vagy jelöltek nevét a szavazólapon fel kell tüntetni és megválasztott küldöttnak az tekinthető, aki a tagok szavazatának többségét (aláírását) elnyeri. Ahol nincs jelölt, vagy a választás eredménytelen, ott a tagok írásbeli kezdeményezésére bármikor pótválasztást lehet tartani. A később megválasztott küldött mandátuma, a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

5.3.3. Határozatképesség és határozathozatal:

A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a küldöttek többsége jelen van. A küldöttgyűlés határozatképtelensége esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható. Minden küldöttnak egy szavazata van. A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. Az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai megválasztása titkos szavazással történik. Az Alapszabály módosításához, a küldöttgyűlésen résztvevő küldöttek szavazatának kétharmados többsége szükséges.

A küldöttgyűlés határozatképességét minden határozathozatalnál vizsgálni kell. (Ptk. 3:18.§ (1))

A küldöttgyűlési határozat meghozatalakor nem szavazhat az a küldött,

- a) akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a lakásszövetkezet terhére másfajta előnyben részesít;
- b) akivel a határozat szerint szerződést kell kötni;
- c) aki ellen a határozat alapján pert kell indítani;
- d) akinek olyan hozzátartozója érdekelt a döntésben, aki a lakásszövetkezetnek nem tagja illetve nem tag tulajdonosa;
- e) aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll; vagy
- f) aki egyébként személyesen érdekelt a döntésben. (Ptk. 3:19.§ (2))

Ha egy küldött valamely kérdésben nem szavazhat, őt az adott határozat meghozatalánál a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. Ptk. 3:18.§ (2))

5.3.4. A küldöttgyűlés összehívása, megtartásának eljárási szabályai:

5.3.4.1. Küldöttgyűlést szükség szerint, de évenként legalább egyszer össze kell hívni.

5.3.4.2. A küldöttgyűlést az Igazgatóság hívja össze.

5.3.4.3. Rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt a küldöttek legalább egyharmada, vagy a Felügyelő Bizottság, írásban - az ok, a napirend és a küldöttgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével - indítványozza. Ha az Igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a küldöttgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelő Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

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

5.3.4.5. A küldöttgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a küldöttgyűlés napirendjét, időpontját és helyét.

5.3.4.6. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a küldöttgyűlési határozataira tett javaslatot. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet, kivéve, ha a küldöttgyűlésen valamennyi részvételre és szavazásra jogosult küldött jelen van, és egyhangúlag hozzájárul a küldöttgyűlés megtartásához (az adott határozathozatalhoz). ((Ptk. 3:17.§ (5)) Ha a küldöttgyűlést nem szabályszerűen hívták össze, azt szintén csak akkor lehet megtartani, ha a küldöttgyűlésen valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van, és egyhangúlag hozzájárul a küldöttgyűlés megtartásához. ((Ptk. 3:17.§ (5))

A küldöttek részére a meghívót és mellékleteit az átvétel igazolására alkalmas módon kell kézbesíteni.

A napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörökben álláspontjukat kialakíthassák. (Ptk. 3:17.§ (3))

A lakásszövetkezet a küldöttgyűlését a székhelyén, vagy az igazgatóság által a küldöttgyűlési meghívóban meghatározott egyéb helyszínen tartja meg. ((Ptk. 3:17.§ (4))

5.3.4.7. A küldöttek legalább 10 százalékának előzetes írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a küldöttgyűlés napirendjére, s ugyanennyi küldött indítványozhatja, hogy a küldöttgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely önkormányzati szervének, vagy bármely tisztségviselőjének döntését, vagy hogy a küldöttgyűlés döntsön más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben.

5.3.4.8. A küldöttgyűlésen - tanácskozási joggal - a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

5.3.5. A küldöttgyűlés jegyzőkönyve:

5.3.5.1. A küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

a) a megjelent küldöttek számát és nevét, a megjelent tagok és nem tag tulajdonosok számát és nevét, illetőleg a tag, valamint nem tag tulajdonos által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;

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

c) a küldöttgyűlés határozatképességének megállapítását;

d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását, a küldöttgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a küldöttgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a küldöttgyűlésen erre a célra megválasztott két küldött hitelesíti.

5.3.5.2. A küldöttgyűlési jegyzőkönyvbe bármely tag, nem tag tulajdonos betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

5.3.5.3. Az igazgatóságnak a küldöttgyűlésen 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. A kézbesítés, közlés szabályszerűségére az 5.2.3.13. alpont rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, azzal, hogy a küldöttgyűlés határozatai **elsődlegesen** a tagok, nem tag tulajdonosok részére az éves fizetési kötelezettségeiket megállapító

tájékoztatóval együtt kerülnek kézbesítésre, de megjelenítésre kerülnek a küldöttgyűlés határozatai a lakásszövetkezet honlapján, képűségjén és a lépcsőházak hirdetőtábláin is. Ezt a szabályt megfelelően kell alkalmazni a közgyűlésen, részközgyűlésen meghozott határozatok közlésére is.

5.3.6. Írásbeli szavazás:

A küldöttek - a küldöttgyűlés összehívása nélkül - írásban is szavazhatnak, ha a döntés így módon is meghozható. Nem lehet írásban szavazni a közgyűlési hatáskörbe tartozó kérdésekben (Lsztv. 15. § (1) bekezdés a) -g) pont).

- 5.3.6.1. Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az Igazgatóság feladata. **Az Írásos szavazás lebonyolítható oly módon is, hogy a szükséges dokumentációt és a szavazólapot az Igazgatóság a tag előzetesen megadott elektronikus levélcímére küldi meg. Az ilyen módon megküldött dokumentációt AVDH hitelesítéssel kell ellátni.**
- 5.3.6.2. A lakásszövetkezet Igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a szavazóknak megküldeni, amely a döntéshez elégséges, legfontosabb adatokat tartalmazza.
- 5.3.6.3. Szavazólapokat kell küldeni, amely a tárgykör megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépeltén - az "Igen", "Nem", "Tartózkodom" kifejezést tartalmazza.
- 5.3.6.4. A szavazólapok átadását bizonylatolni (az átvétel tényét a küldött aláírásával igazolni) kell. A küldöttek szavazatukat a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával adják le. **A szavazólap leadható a szavazólap szkennelt, lefényképezett példányának a Lakásszövetkezet által megadott elektronikus levélcímre történő megküldésével is.**
- 5.3.6.5. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult küldöttek több mint fele "Igen" vagy "Nemmel" szavazott. Eredménytelen írásbeli szavazás: a küldöttekneként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a küldöttek több mint a felének, vagy a törvényben, az Alapszabályban vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.
- 5.3.6.6. A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett küldöttek számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését.
- 5.3.6.7. Az írásbeli szavazat leadására a küldötteknek – a szavazólap és a tájékoztató átvételétől számítva - legalább 15 napot kell biztosítani. A szavazatok összegyűjtéséről az Igazgatóság köteles gondoskodni. Megőrzését az irattározás szabályai szerint kell biztosítani.
- 5.3.6.8. A szavazatok összeszámlálásánál két nem tisztségviselő küldöttnak is részt kell venni, akik az Igazgatóság elnökével és a Felügyelő Bizottság megbízott tagjával együtt az összefoglaló jegyzőkönyvet is hitelesítik.

- 5.3.6.9. Az írásbeli szavazás eredményét - a szavazás befejezését követő 15 napon belül - a tagok, érintettségük esetén a nem tagok részére is az 5.2.3.13. pont megfelelő alkalmazásával kézbesíteni kell (a lakásszövetkezet honlapján közzé kell tenni, képűségján meg kell jeleníteni, és a lépcsőházak hirdetőtábláin is ki kell függeszteni).

5.4. Lépcsőházi önkormányzat

A lakásszövetkezet tagjainak lépcsőházanként szerveződő közösségeit, helyi önkormányzati egységnek ismeri el.

- 5.4.1. Az önkormányzat helyi hatáskörben lépcsőházi megbízottat választ, aki képviseli az ott lakók érdekeit, aki gondoskodik a hibák bejelentéséről, a szükséges munkák megrendeléséről és az elvégzett munkák igazolásáról.

- 5.4.2. A helyi (lépcsőházi) önkormányzat jogosult:

- a lépcsőházban felmerült költségek tagokra (nem tag tulajdonosokra) történő felosztásának módjáról határozni, ha ilyen határozat nincs, akkor a felosztás négyzetméter arányosan történik,
- a tagok használatában lévő közös helyiségek hasznosítása tekintetében dönteni,
- a közös helyiségek és a téli hó eltakarításának rendjét szabályozni,
- a házirend betartását érvényesíteni,
- a lakásokba szerelt mellékvízórák ellenőrzését elvégezni,
- helyszíni karbantartási és felújítási munkák elvégzését kezdeményezni az Igazgatóságnál,
- az épülete (lépcsőházra) vonatkozó lakástakarékpénztári megtakarításra vonatkozó szerződés megkötését, hitel felvételét kezdeményezni az Igazgatóságnál.

- 5.4.3. A helyi (lépcsőházi) önkormányzat értekezlete (lépcsőházi részközgyűlés) határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A lépcsőházban felmerült költségek felosztása, helyszíni karbantartási és felújítási munkák elvégzésének kezdeményezése és a lakástakarékpénztári megtakarításra vonatkozó szerződés megkötésének, hitel felvételének kezdeményezése vonatkozásában a határozatképesség szempontjából a jelen lévő nem tag tulajdonosokat is szavazati joggal jelenlévőként kell figyelembe venni. Szavazatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. A lépcsőház ügyeiben hozott határozat minden lépcsőházban lakó tulajdonosra nézve kötelező.

- 5.4.4. A helyi (lépcsőházi) önkormányzat értekezlete (lépcsőházi részközgyűlés) és a lépcsőházi megbízott a lépcsőházat, épületet érintő, jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése, ellenőrzések, felülvizsgálatok elvégzése céljából az Igazgatósággal köteles együttműködni és a

Lakásszövetkezet munkaszervezetét, megbízottját feladatai teljesítésében segíteni.

5.5. Igazgatóság

5.5.1. A küldöttgyűlés - 5 éves időtartamra 7 tagú Igazgatóságot választ. Az Igazgatóság tagjává csak a szövetkezet tagja választható. Az Igazgatóság elnökévé, elnökhelyettesévé, ügyvezető igazgatóvá csak felsőfokú végzettséggel rendelkező személy választható meg. Az Igazgatóság tagja – az Igazgatóság Elnökének, Elnökhelyettesének és ügyvezető igazgatójának kivételével – nem állhat a lakásszövetkezettel munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban. Amennyiben az Igazgatóság tagjainak időközi megválasztása válik szükségessé, az időközi választásra a tisztségviselők megválasztására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az időközben megválasztott Igazgatósági tagok mandátuma az Igazgatóság eredeti mandátumidejének végéig tart.

5.5.2. Az Igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét, valamint a lakásszövetkezet elnökhelyettesét az Igazgatóság tagjai közül a küldöttgyűlés külön-külön szavazással választja meg. Az Igazgatóság a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét, jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, valamint a 4. fejezetben meghatározott további szükséges szabályzatokat. A lakásszövetkezet további munkavállalói felett a munkáltatói jogokat a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően a lakásszövetkezet Igazgatóságának elnöke és az Ügyvezető igazgató gyakorolja.

Az igazgatóság elnöki, elnökhelyettesi tagi ügyvezető igazgatói megbízás a tisztségnek a megválasztott személy által történő elfogadásával jön létre. (Ptk. 3:21.§ (3))

Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai feladataikat személyesen kötelesek ellátni. (Ptk. 3:22.§ (3))

Az Igazgatóság Elnökhelyettesének a díjazása az Igazgatóság Elnöke díjazásának a fele.

5.5.3. Az Igazgatóság dönt olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe a jelen Alapszabály és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései alapján. A részközgyűlési körzeteket (épületeket) közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni az 5.2.4. pontban meghatározottaknak megfelelően. Tevékenységéért a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) felelős.

5.5.4. Az Igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit és évente egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek éves tevékenységéről, a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és előterjeszti az éves költségvetést.

5.5.5. 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.

Az igazgatóság a lakásszövetkezet tagjai, nem tag tulajdonosai részére köteles a lakásszövetkezetre vonatkozóan felvilágosítást adni, és számukra a lakásszövetkezetre vonatkozó iratokba és nyilvántartásokba betekintést biztosítani. A felvilágosítást és az iratbetekintést az igazgatóság a jogosult által tett írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.

Az igazgatóság megtagadhatja a felvilágosítást és az iratokba való betekintést, ha ez a lakásszövetkezet üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélésszerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot. Ha a felvilágosítást kérő a felvilágosítás megtagadását indokolatlannak tartja, a nyilvántartó bíróságtól kérheti a lakásszövetkezet kötelezését a felvilágosítás megadására. (Ptk. 3:23.§ (1)-(2))

- 5.5.6. Az Igazgatóság a nem tagsági befizetésekből képzett alapokat kezeli, és döntési jogkörben hasznosítja a tagsági érdekek szolgálatában. Testületi határozattal támogatja, vagy korlátozza azokat az előterjesztéseket - tagsági ügyek, szerződéskötések stb.-, melyek a szövetkezet vagyoni helyzetét befolyásolhatják.
- 5.5.7. Az Igazgatóság megállapítja - a hatósági árakat a gazdálkodás szabályait és szükségszerűségeit figyelembe véve - a megépült és meglévő épületek tulajdonosait terhelő közös- és egyéb fizetési kötelezettségeket. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tag és nem tag tulajdonosokkal szemben. A két hónapot meghaladó tartozással rendelkező tagokat nem tag tulajdonosokat, vagy közvetlenül, vagy ügyvéd útján felszólíthatja térítvevényes levélben 8 napos határidővel. A határidő eredménytelen eltelte esetén az Igazgatóság jogosult a kötelezettségeit nem teljesítő taggal, nem tag tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni. A felszólítással, fizetési meghagyással és az esetlegesen felmerülő peres illetőleg végrehajtási eljárással, valamint a fizetési kötelezettségeiket nem teljesítő személyekkel szemben követeléskezelő társaság igénybevételevel összefüggésben felmerülő költségek és a követelés lejártát követően felmerült törvényes késedelmi kamat a kötelezettségeit nem teljesítő tagot, nem tag tulajdonost terheli.
- 5.5.8. Az Igazgatóság jogosult a legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogtörléshez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.
- 5.5.9. Felújítási kölcsön felvétele esetén:

Kidolgozza, illetve kidolgoztathatja és az érintett lépcsőház tagsága elé terjeszti a kölcsön összezszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra, albetétre a tartozás lejártáig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztethet be.

- 5.5.10. Irányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, hasznosításáról és megóvásáról.
- 5.5.11. A lakóépületnek a lakásszövetkezet, tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához - az 5.5.13. pontjában foglalt kivétellel, illetve az 5.5.14 pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés, küldöttgyűlés, illetőleg az Igazgatóság hozzájáruló határozata nem szükséges.
- 5.5.12. Ha a lakóépületnek, a lakásszövetkezet a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége 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 a lakásszövetkezet igazgatósági határozatának, valamint annak a körülménynek a figyelembe vételével dönt, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. Az Igazgatóság a határozatát az engedélyező hatóság erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított 60 napos határidőben hozza meg.
- 5.5.13. Az Igazgatóság – határozatával megtilthatja a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatát amennyiben az adott helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. Amennyiben az Igazgatóság a fenti tevékenységet, árusítást, forgalmazást nem tiltja meg, az erre vonatkozó jogszabályokkal összhangban meghatározhatja az adott helyiség megváltoztatott használatának és hasznosításának feltételeit.
- 5.5.14. Az Igazgatóság a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján az igazgatósági döntés indokolását.
- 5.5.15. Az Igazgatóság gondoskodik a lakásszövetkezet Felügyelő Bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre jogosult szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- 5.5.16. Az Igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag, nem tag

tulajdonos 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. 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 előzőekben említett nyilatkozatának kiadását.

- 5.5.17. Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.
- 5.5.18. Az Igazgatóság általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (akadályoztatása esetén, az elnökhelyettes) feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a Felügyelő Bizottság elnöke, vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv, az indokok megjelölésével indítványozza.
- 5.5.19. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagoknak a többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Részletes eljárási szabályokat, valamint az Igazgatóság hatáskörére és működésére vonatkozó további szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg. Az Igazgatóság határozatait a lakásszövetkezet adminisztratív szervezete hajtja végre a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározottak szerint.
- 5.5.20. Az igazgatósági tagság a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.
- 5.5.21. A szövetkezet igazgatósága évente köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának jelen alapszabályban meghatározottak szerinti bontásában.
- 5.5.22. 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 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 lakásszövetkezet tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti 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 rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabályban meghatározott bontásának megfelelően.

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.

- 5.5.23. Az Igazgatóság jogosult a lakásszövetkezeti épületeket érintő, jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése, ellenőrzések, felülvizsgálatok elvégzése céljából a a jogszabályoknak megfelelés érdekében szükséges döntéseket meghozni, és azok végrehajtásáról gondoskodni a küldöttgyűlés hatáskörébe vonatkozó döntések kivételével.

5.5.24. Az Igazgatóság elektronikus döntéshozatala és ülésezése

- 5.5.24.1. Az Igazgatóság jogosult elektronikus úton meghozni a hatáskörébe tartozó ügyekben a döntéseket, figyelemmel a Ptk. 3:20. § rendelkezéseire, melyek szerint az igazgatóság határozathozatalára lehetőség van a személyes jelenléttel megtartott ülés tartása nélkül -elektronikus úton - is.

- 5.5.24.2. Elektronikus határozathozatalt az Igazgatóság elnöke és az elnökhelyettes jogosult kezdeményezni a saját döntése alapján, annak a körülménynek az egyértelmű megindokolásával, hogy az ülésre miért személyes jelenlét biztosítása nélkül kerül sor. Elektronikus határozathozatal kezdeményezése elsősorban akkor indokolt, ha az igazgatósági ülés összehívása jelentős időbeli késedelemmel járna, vagy a feltett kérdés tartalma, jellege alapján az igazgatósági ülés összehívása szükségtelennek tűnik, illetőleg a személyes jelenléttel járó ülés megtartásának valamilyen akadálya, kockázata van. Az igazgatósági ülés összehívására feljogosított személy a döntéshozatalhoz szükséges előterjesztéseknek és határozatok tervezetének az igazgatósági tagok részére történő megküldésével kezdeményezi az elektronikus döntéshozatalt, vagy a videokonferencia segítségével megtartandó ülést.

- 5.5.24.3. A napirendre vonatkozó részletes tájékoztatás követelményére tekintettel a megvitatásra kerülő határozat tervezetét, és a határozathozatalhoz szükséges előterjesztéseket, illetőleg esetlegesen szavazólapot az igazgatóság elnöke, elnökhelyettes küldi meg elektronikus levélben az igazgatóság tagjainak megadott emailcímére igazolható formában. Az Igazgatóság tagjai a szavazatukat, esetleges véleményüket a küldő hivatalos lakásszövetkezeti elektronikus levélcímre a tervezet kézhezvételétől számítva nyolc napon belül küldik meg igazolható módon (szavazólap rendszeresítése esetén a kitöltött szavazólap elektronikus formában történő megküldésével), egyébként a megadott elektronikus levélcímükről származó azon közléssel, hogy az adott sorszámú

határozatot szavazatukkal támogatják, nem támogatják, vagy attól tartózkodnak. A szavazatot tartalmazó elektronikus levélben egyértelműen rögzíteni kell a küldő személy nevét és státuszát. A szavazat beérkezéséről az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese a szavazatát leadó igazgatósági tag részére elektronikus levélben visszaigazolást küld.

- 5.5.24.4. Az elektronikus szavazással, illetőleg videokonferencia megtartásával történő ülés tartása nélküli döntéshozatal során az igazgatóság határozathozatali eljárása akkor eredményes és érvényes, az igazgatósági tagok kétharmadának elektronikus szavazata megküldésre kerül a – a megadott határidőben - az előterjesztésben meghatározott lakásszövetkezeti elektronikus levélcímre. Videokonferencia tartása esetén az elektronikus ülés szintén akkor határozatképes, ha az igazgatósági tagok kétharmada részt vesz (az ülésen a határozathozatalok során) az elektronikus ülésen. A jelen alapszabályi rendelkezés nem érinti a személyes jelenléttel megtartott igazgatósági ülések határozatképességére vonatkozó szabályozást.
- 5.5.24.5. Ha bármely igazgatósági tag az igazgatósági ülés személyes jelenléttel történő megtartását kívánja, és ezt a kívánságát a megadott lakásszövetkezeti emailcímre elektronikus levélben jelzi, az igazgatóság személyes jelenlét melletti ülését az összehívásra feljogosított személynek össze kell hívnia az adott kérdés napirenden történő szerepeltetésével.
- 5.5.24.6. A szavazásra megszabott határidő utolsó napját követő három napon belül – ha valamennyi igazgatósági tag szavazata ezt megelőzően érkezik meg, akkor az utolsó szavazat beérkezésének napjától számított három napon belül – az igazgatóság elnöke (akadályoztatása esetén az elnökhelyettes) és az ügyvezető igazgató megállapítja a szavazás eredményét, és azt további három napon belül közli az igazgatósági tagokkal. A határozathozatal napja a szavazási határidő utolsó napja, ha valamennyi szavazat korábban beérkezik, akkor az utolsó szavazat beérkezésének napja.
- 5.5.24.7. A szavazás megállapított eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet az igazgatóság elnöke (akadályoztatása esetén az elnökhelyettes), az ügyvezető igazgató és egy további a szavazásban részt vett igazgatósági tag az aláírásával hitelesíti, azt követően, hogy áttekintették az igazgatósági tagok által elektronikus formában leadott szavazatokat. A leadott szavazatokat tartalmazó elektronikus leveleket és az eredményt megállapító jegyzőkönyvet a határozatok nyilvántartásához kapcsoltan, kinyomtatott formában meg kell őrizni és kérésre bármely igazgatósági tag részére rendelkezésre kell bocsátani. Az igazgatóság üléséről jelenléti ívet nem kell készíteni, azonban a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell az ülésen

elektronikus hírközlő eszköz útján részt vevő tagok szükséges adatait (nevét, tisztségviselői minőségének a megjelölését).

5.5.24.8. Az igazgatóság ülésének videokonferencia alkalmazásával történő lebonyolítására vonatkozó különleges szabályok

5.5.24.8.1 Az Igazgatóság az online ülést videokonferencia lebonyolításával tartja meg a igazgatósági ülés összehívására feljogosított személy döntése alapján, meg ezért a tagok, további meghívottak és résztvevők kötelesek az adott típusú videokonferencia lebonyolításához szükséges tartalmi technikai feltételeknek eleget téve lehetővé tenni a videokonferencia lebonyolítását.

5.5.24.8.2. A teljes igazgatósági ülésről hangfelvételt, vagy videofelvételt kell készíteni és a jelen lévők felsorolásának, online jelenlétük igazolásaképpen a felvételen egyértelműen rögzítésre kell kerülnie. Ha az online ülés megtartása során a jelenlévők számában változás következne be akkor a változást a videofelvételen (hangfelvételen) a lakásszövetkezet képviselőjének (ülést levezető igazgatósági elnöknek, vagy őt helyettesítő elnökhelyettesnek) rögzített formában jeleznie kell.

5.5.24.8.3. A Lakásszövetkezet képviselőjének (igazgatóság elnökének, akadályoztatása esetén az elnökhelyettesnek) az ülés megnyitását és a jelenlévők felsorolását követően meg kell állapítani az igazgatósági ülés határozatképességét, vagy annak hiányát. A határozatképességhez az szükséges, hogy az online ülésen folyamatosan és nyomon követhetően az igazgatósági tagok legalább kétharmada részt vegyen. Ha az online jelenlét ez alá a szint alá csökken pl. technikai probléma miatt, akkor rövid szünet elrendelhető a technikai feltételek helyreállítása érdekében, melyet követően az online ülést a határozatképesség ellenőrzésével és megállapításával onnantól lehet folytatni, ahol a lekapcsolódást előidéző technikai probléma fellépett, de döntéshozatalra csak akkor kerülhet érvényesen sor, ha az igazgatósági tagok legalább kétharmad online kapcsolatban áll az ülés alatt egymással. Amennyiben az online jelenlét ésszerű idő alatt nem áll helyre, akkor a határozatképtelenséget a lakásszövetkezet képviselőjének kell megállapítani és az igazgatósági ülést be kell rekeszteni és majd ismételt össze kell azt hívni. Online ülés megtartása esetén tehát az online kapcsolatban lévő szavazásra jogosultaknak folyamatosan a határozatképes létszámot el kell érniük.

5.5.24.8.4. Mindezeket követően a lakásszövetkezet képviselőjének (igazgatóság elnökének, akadályoztatása esetén az elnökhelyettesnek) szavazásra kell feltennie az ülés meghívóban meghatározott napirendi pontjait, valamint a jegyzőkönyv-hitelesítő és jegyzőkönyvvezető személyét.

5.5.24.8.5. Az online jelenlét esetén a szavazataikat a szavazásra jogosultak oly módon adhatják le, hogy azokat a levezető elnök nyomon tudja követni, azokat meg tudja számolni és összesíteni tudja, azaz meg tudja állapítani

szavazás eredményét és ki tudja hirdetni az igazgatósági ülés határozatait. Online ülés tartása esetén tehát minden egyes szavazatot a tagoknak be kell mondaniuk, vagy karfelemeléssel jelezniük kell és minden egyes szavazás végén a levezető elnöknek a szavazatokat összesíteni kell a bemondás és a karfelemelések alapján, és egyértelműen rögzíthetően a felvételen ennek az összesített szavazatszám figyelembevételével kihirdetett határozatnak érthetőnek kell lennie. Ha bármely igazgatósági tagnak a kihirdetett határozat eredményével, a számolás tartalmával kapcsolatban kifogása van akkor azt azonnal jeleznie kell az online szavazást követően. Érdemi jelzés esetén az ülésnek a jelzett formai, tartalmi, számítási problémát meg kell vitatnia és annak kérdésében döntést kell hoznia.

5.5.24.8.6. Az online, videokonferencia alkalmazásával megtartott ülés során a határozathozatali eljárást akkor lehet eredményesnek tekinteni, ha legalább annyi szavazat leadásra kerül az egyes határozathozatalok során, amennyi szavazati jogot képviselő igazgatósági tag jelenléte a határozatképességhez szükséges. Az online jelenléttel (videokonferencia alkalmazásával) megvalósult ülés időpontjától számított 30 napon belül az igazgatóság elnöke közli a lakásszövetkezet tagjaival a jelen alapszabályban, illetőleg a lakásszövetkezet egyéb szabályzataiban meghatározott egyéb módokon a szavazás, eredményét a kihirdetett határozatokat. A meghozott határozatokat a lakásszövetkezet honlapján is meg kell jeleníteni az ülés megtartásától számított 30 napon belül.

5.5.24.8.7. Az igazgatóság online (videokonferencia alkalmazásával megtartott) ülésen biztosítani kell a lakásszövetkezet felügyelőbizottsága elnökének, vagy/és bármely tagjának az online részvételét, illetőleg részére a teljes igazgatósági ülés dokumentációt (előterjesztést, határozati javaslatokat) teljes körűen a rendelkezésére kell bocsátani az igazgatósági tagokkal egy időben.

5.6. Felügyelő Bizottság

5.6.1. A küldöttgyűlés a tagok sorából titkos szavazással - 5 évre- 3 tagú Felügyelő Bizottságot, s a bizottság tagjaiból – külön szavazással -- elnököt választ.

A Felügyelő Bizottság elnöke és tagja nem lehet az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagja, valamint ezen személyek hozzátartozója. (Ptk. 3:26.§ (2))

A Felügyelő Bizottsági elnöki és tagi megbízás a tisztség elfogadásával jön létre. (Ptk. 3:26.§ (4))

A Felügyelő Bizottság elnöke és tagja a tevékenységét személyesen köteles ellátni. (Ptk. 3:26.§ (3))

A Felügyelő Bizottság az igazgatóságtól függetlenül tevékenykedik és tevékenysége során nem utasítható. Ptk. 3:26.§ (3))

A Felügyelő Bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Felügyelő bizottság tagjává csak felsőfokú végzettséggel rendelkező személy választható meg. Amennyiben a Felügyelő Bizottság tagjainak időközi megválasztása válik szükségessé, az időközi választásra a tisztségviselők megválasztására vonatkozó szabályokat kell

megfelelően alkalmazni. Az időközben megválasztott Felügyelő Bizottsági tagok mandátuma a Felügyelő Bizottság eredeti mandátumidejének végéig tart.

5.6.2. A lakásszövetkezet a Felügyelő Bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

5.6.3. A Felügyelő Bizottság ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviseletét és ennek érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez, a lakásszövetkezet érdekeinek megóvása céljából. (Ptk. 3:26.§ (2)) .

5.6.4. Ennek során a Felügyelő Bizottság:

5.6.4.1. A lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat.

5.6.4.2. Az Igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak vagy más lakásszövetkezeti belső szabályzatnak, vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el.

A Felügyelő bizottság köteles a közgyűlés, küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a közgyűlésen, küldöttgyűlésen ismertetni.

5.6.4.3. Indítványozhatja az Igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés (küldöttgyűlés) összehívását.

5.6.4.4. Összehívhatja a közgyűlést (küldöttgyűlést), ha az Igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének. Az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére, a szövetkezet gazdálkodásáról. E nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.

5.6.4.5. Javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására.

5.6.4.6. Tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol. Eljár a lakásszövetkezeten belüli jogsértések, panaszok ügyében és a tagsági jogvitákban egyeztetést végez.

5.6.4.7. A Felügyelő Bizottság jogosult a lakásszövetkezet irataiba (számviteli nyilvántartások, könyvek, számlája, pénztára, értékpapír- és áruállománya, valamint szerződései) betekinteni, azokat megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja; (Ptk. 3:27.§), továbbá a lakásszövetkezet tisztségviselőitől és alkalmazottaitól, a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérni. A tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg.

5.6.5. A lakásszövetkezet illetékes testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a Felügyelő Bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában, annak kézhezvételétől számított 60 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni. A bizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - az Igazgatóság ülésein és a szövetkezet bármely más testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

- 5.6.6. A Felügyelő Bizottság a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.
- 5.6.7. A Felügyelő Bizottság belső működésének rendjét a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg. Nem lehet a Felügyelő Bizottság tagja a lakásszövetkezet alkalmazottja, az Igazgatóság tagja, vagy ezek házastársa, fel- vagy lemenő ágon első ízig rokona.
- 5.6.8. A Felügyelő Bizottsági tagság lemondással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, a mandátum lejártával vagy a tag halálával szűnik meg.
- 5.6.9. **A jelen alapszabálynak az 5.5.24. pontjában az Igazgatóság elektronikus döntéshozatalára és ülésezésére vonatkozó rendelkezéseit a Felügyelő Bizottság döntéshozatalára és ülésezésére is értelemszerűen alkalmazni kell.**

5.7. A tisztségviselők

A szövetkezet vezető tisztségviselői az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint az ügyvezető igazgató, tisztségviselői pedig a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai. A vezető tisztségviselőket és a tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

Az ügyvezető Igazgatót az igazgatóság választja meg az 5.7. pont rendelkezéseinek figyelembe vételével egyszerű többséggel határozatlan időtartamra. Az ügyvezető igazgató feladat- és hatáskörét a Lakásszövetkezet Szervezeti- és Működési Szabályzata tartalmazza.

A továbbiakban a tisztségviselő alatt a vezető tisztségviselőt is érteni kell.

- 5.7.1. Nem lehet vezető tisztségviselő és tisztségviselő:
- 5.7.1.1. Aki nem tagja a lakásszövetkezetnek.
- 5.7.1.2. Aki büntetett előéletű.
- 5.7.1.3. Aki a lakásszövetkezet jelen Alapszabályban megjelölt tevékenységeinek folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll.
- 5.7.1.4. Aki a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- 5.7.1.5. Aki az Alapszabályban 5.5.1., illetve 5.6.1. pontban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.
- 5.7.1.6. Aki nem nagykorú.
- 5.7.1.7. Akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben korlátozták.
- 5.7.1.8. Akit eltiltottak a vezető tisztségviselői (tisztségviselői) tevékenységtől az eltiltást kimondó határozatban megszabott időtartamig. (Ptk. 3:22.§ (1)-(6)).

5.7.2. Azt a tényt, hogy az 5.7.1.2, illetve az 5.7.1.3. alpontjaiban meghatározott kizáró ok nem áll fenn,

a) a tisztségviselői megbíztatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy az Igazgatóság, vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja,

b) a tisztségviselő - megbíztatásának időtartama alatt - a közgyűlés (küldöttgyűlés) írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul az Igazgatóság, vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

5.7.3. A közgyűlés (küldöttgyűlés) a tisztségviselői megbíztatás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak – az Igazgatóság, vagy közgyűlés (küldöttgyűlés) 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 bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.

5.7.4. Az Igazgatóság vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés 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 bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. Az előzőekben meghatározott személyes adatokat a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbíztatás elfogadása esetén - a tisztségviselői megbíztatás megszűnéséig lehet kezelni.

5.7.5. A tisztségviselő a megbíztatás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés/küldöttgyűlés felhívására a megbíztatásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.

5.7.6. A vezető tisztségviselők és a tisztségviselők felelőssége.

5.7.6.1. A vezető tisztségviselők és a tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint, egyetemlegesen felelősek.

A vezető tisztségviselők az ügyvezetési tevékenységük során a lakásszövetkezetnek okozott kárért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a lakásszövetkezettel szemben. (Ptk. 3:24.§)

A Felügyelő bizottság tagjai az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a

szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a lakásszövetkezettel szemben. (Ptk. 3:28.§)

- 5.7.6.2. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelő Bizottságnak bejelentette.
- 5.7.6.3. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.
- 5.7.6.4. A tisztségviselők felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.
- 5.7.7. Az Igazgatóság elnöke – a küldöttgyűlés döntése alapján - a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhat. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat felette a küldöttgyűlés gyakorolja.
- 5.7.8. A lakásszövetkezet tisztségviselő nem lehetnek a Ptk. szerinti közeli hozzátartozók (Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pont) és élettársak. Az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai között is.
- 5.7.9. A lakásszövetkezet Igazgatóságának elnöke, elnökhelyettese és tagja, illetőleg az ügyvezető igazgató, nem választható meg a Felügyelő Bizottság tagjává.
- 5.7.10. A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztségviselővé, de a jelölt a további tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezetet előzetesen - írásban - tájékoztatni köteles.
- 5.7.11. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:
- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
 - b) a tisztségviselő halálával;
 - c) a közgyűlés (küldöttgyűlés) általi felmentéssel (visszahívással);
 - d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelő bizottsági tagságot is megszünteti;
 - e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, arra tekintettel, hogy jelen Alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.
 - f) a vezető tisztségviselő és a tisztségviselő cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával; (Ptk. 3:25. §)
- 5.7.12. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg és ezt ebben a 15 napos határidőben okirattal nem igazolja.
A vezető tisztségviselő, illetőleg tisztségviselő a megbízatásáról a közgyűléshez/küldöttgyűléshez címzett és intézett nyilatkozattal bármikor lemondhat. ((Ptk. 3:25.§ (3) és 3: 26.§)
- 5.7.13. A küldöttgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha
- a) a tisztségviselő a kizáró ok fenn nem állásának igazolására irányuló 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 küldöttgyűlés az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

A küldöttgyűlés a tisztségviselőt (vezető tisztségviselőt) bármikor indokolás nélkül visszahívhatja, de a visszahívásra vonatkozó indítványnak a küldöttgyűlés napirendjén kell szerepelnie. ((Ptk. 3:25.§ (2))

Az Ügyvezető Igazgatót az Igazgatóság egyszerű többségi határozattal visszahívhatja a tisztségéből.

5.7.14. A megszűnt megbíratású tisztségviselő - az Igazgatóság vagy a Felügyelő Bizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbíratás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

5.7.15. A megszűnt és az új megbíratású 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 megbíratású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárat az új megbíratású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

5.8. A lakásszövetkezet képviselete

5.8.1. A lakásszövetkezetet az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese, és az ügyvezető igazgató képviseeli. E jogkörök harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

5.8.2. A cégjegyzési jog az 5.8.1. pontban meghatározottak szerint a lakásszövetkezet képviseletével rendelkező fentiekben felsorolt tisztségviselőket illeti meg. Ezen tisztségviselők cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg az önálló cégjegyzési joggal rendelkező tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján.

6. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

6.1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja 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.

6.2. Ha a közgyűlés/küldöttgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

6.3. 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.

7.Tagsági viszony

7.1. A tagsági viszony keletkezése.

7.1.1. A lakásszövetkezetnek tagja lehet minden magyar és külföldi állampolgár, aki a lakásszövetkezet lakótelepein lakás, garázs, vagy üzlet tulajdonnal rendelkezik. A folyamatban lévő építkezéseken építtetői jogosultságot szerzett. Belépési nyilatkozatban önként kéri tagként való felvételét és az Alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri.

7.1.2. Írásbeli "Nyilatkozat" - ban vállalja, hogy a lakásszövetkezettel szemben fizetési és egyéb kötelezettségeit előírás szerint teljesíti.

A lakásszövetkezet tagja lehet, aki:

- adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz,
- a 14. életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett 14. életévét be nem töltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A 14. életévet betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a szövetkezetnek,
- a lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme, - ha a fenti feltételeknek megfelel - nem utasítható el,
- az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem_utasítható el, ha megfelel a fenti feltételeknek,
- ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

7.1.3. A tagok felvételéről, a küldöttgyűlés előtti tájékoztatási kötelezettséggel az Igazgatóság határoz a kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legkésőbb a kérelem benyújtásától számított három hónapon belül. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

7.1.4. A felvételtől a tagot, a döntéstől számított 30 napon belül írásban kell értesíteni. A tagsági viszony a felvételtől szóló határozat meghozatalának időpontjában jön létre. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

7.1.5. A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

7.2. A tagok jogai

- 7.2.1. A tagok a lakásszövetkezet valamennyi alapvető kérdésében az Alapszabály szerint jogosultak dönteni.
- 7.2.2. Alapvető joga, hogy a részközgyűléseken, küldöttgyűlésen megjelenjen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen az Alapszabály rendelkezéseinek megfelelően a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan, továbbá személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből, igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat.
- 7.2.2.1. Részt vegyen a lakásszövetkezet tisztségviselőinek jelölésében, továbbá, hogy a lakásszövetkezetben - megválasztása esetén - tisztséget töltsön be.
- 7.2.2.2. A lakásszövetkezet tagságát érintő ügyekben az Igazgatóságnál és a lakásszövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- 7.2.2.3. A lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen és az Alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetve a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen továbbá ezekről -a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.
- 7.2.2.4. Az új lakások építkezéseiben érdekelt tag, a folyamatban lévő építkezést, a kivitelezővel egyeztetett időpontban megtekinthesse és észrevételeit az Igazgatóság útján tegye.
- 7.2.2.5. Az építési szerződésben meghatározott módon, az építésben személyesen részt vegyen az Igazgatóság által megbízott személy irányításával.
- 7.2.2.6. Az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.
- 7.2.2.7. Igénybe vegye a lakásszövetkezet szolgáltatásait.
- 7.3. A tagok kötelezettségei
- 7.3.1. A tag kötelezettsége, hogy:
- 7.3.1.1. Teljesítse a lakásszövetkezet szervei és szabályzatai alapján megállapított fizetési kötelezettségeit, az építésre megszabott vagyoni hozzájárulást és vállalásainak megfelelően részt vegyen a szövetkezetnek és önkormányzati szerveinek tevékenységében.
- 7.3.1.2. Az Alapszabály a Házirend és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit, az önkormányzati szervezetek és a választott vezetőség határozatait betartsa.
- 7.3.1.3. A lakásszövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje.

- 7.3.1.4. Személyes tevékenységével segítse elő a lakásszövetkezet eredményes működését.
- 7.3.1.5. A tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.
- 7.3.1.6. Rendeltetésszerűen - más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonban (használatában) álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst) és gondoskodik annak karbantartásáról.
- 7.3.1.7. Az Igazgatóság által meghatározott módon befizesse a megállapított közös költség hozzájárulást, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig.
- 7.3.1.8. A határozatban előírt mértékben és módon teljesítse a pótbefizetést.
- 7.3.1.9. A lakásszövetkezetbe való belépéskor az ügyviteli költségek fedezésére lakásonként 5000,- Ft belépési díjat fizessen. **Amennyiben egy lakásszövetkezeti lakás tekintetében már az egyik tulajdonos belépett a lakásszövetkezetbe, a további belépő személyeknek (tulajdonosoknak) a belépési díjat nem kell megfizetniük, illetőleg nem kell megfizetnie a belépési díjat annak a tulajdonosnak aki házastársa halálára tekintettel kíván a lakásszövetkezetbe tagként belépni.**
- 7.3.1.10. Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az Igazgatóság (Lakásszövetkezet adminisztratív szervezete) köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni az 5.5.7. pontban meghatározottak szerint. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós köteles megtéríteni, melynek mértékét az Igazgatóság a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítja meg.
- 7.3.1.11. Az Igazgatóságnak bejelentse lakása tekintetében a tulajdonosváltozást. Lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát, valamint a lakásában lakó személyek számát. Fentiek a lakását bérlő, használó személy adatainak közlésére is vonatkoznak.
- 7.3.1.12. Lakása elidegenítési szándékát az elszámolás elkészítése végett 30 napon belül jelentse be.
- 7.3.1.13. Lakáson belüli alapvezeték meghibásodása esetén a hiba megállapítás, illetve javítás céljára a hozzáférhetőséget - a lakásba való bejutást - biztosítani, melynek akadályoztatása a meghibásodásból eredő anyagi károk átvállalását eredményezi.
- 7.3.1.14. A lakásában tervezett felújításról, átépítésről (építkezésről), közműveket érintő átalakításokról, cseréről előzetesen értesíteni az Igazgatóságot jóváhagyás vagy az építési szakhatósági nyilatkozat beszerzéséhez.
- 7.3.1.15. A lakásába szerelt mellékvízóra állását, az óra állapotát az Igazgatóság megbízottja félévente megtekintse.

- 7.3.1.16. Az épülő lakások tulajdonosai lakásukat csak a birtokbavételi eljárás során foglalhatják el, ha minden fizetési kötelezettségüknek (időközben felmerült pótbefizetési kötelezettségüknek is) időben eleget tettek. A lakás csak a birtokbaadás útján kerül a lakásszövetkezeti tag tulajdonába. Ezt megelőzően a tag csak a lakásra vonatkozó igényjogosultsággal rendelkezik. A birtokbaadást megelőzően, a lakásszövetkezetből kilépő tag, vagy az örökös átruházhatja építetői jogát és a jogosultság megszerzője kérheti tagként való felvételét. A kérelem csak akkor utasítható el, ha a kérelmező nem felel meg a lakásszövetkezeti tagság feltételeinek. A lakásépítkezésben résztvevő tag, tagságát és jogosultságát elveszti, ha fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, tevékenységével az építkezést hátráltatja, a lakásszövetkezetnek vagy a többi építetőnek tevékenységével kárt okoz.
- 7.3.1.17. 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. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az előzőekben írt beavatkozással okozott kárt.
- 7.3.1.18. A szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 7.3.1.17. alpont és a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv.-ben és a lakásszövetkezet SZMSZ-ben és Házirendjében meghatározott rendelkezéseit.
- 7.3.1.19. Az 7.3.1.2. ponttól az 7.3.1.18. pontig terjedő kötelezettségek a nem tag tulajdonosokra nézve is kötelezőek.
- 7.3.1.20. A lakásépítő szövetkezetből kizárt tagnak a szövetkezettel szemben csak a lakóházépítésre teljesített befizetésekre, továbbá az elvégzett saját munkák és szolgáltatások ellenértékére áll fenn követelése. Ez a rendelkezés vonatkozik arra a volt tagra is, aki építetői jogának átruházása nélkül szüntette meg szövetkezeti tagságát.
- 7.3.1.21. Az a tulajdonos, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek - nem lépett be, kizárták stb. - nem részesülhet a szövetkezés előnyeiből, a bevételekből, így magasabb közös költséget kell, hogy fizessen. 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.
- 7.3.1.22. A **közgyűlésen (részközgyűlésen)** a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a **közgyűlés, részközgyűlés** összehívása határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét is - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe

kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga nem illeti meg.

7.3.1.23. Amennyiben a tulajdonos - tag és nem tag - lakását elidegeníti, a lakásszövetkezetnek azt be kell jelentenie, egyben a lakásszövetkezettel el kell számolni, melyről a szövetkezet a szerződéshez csatolható igazolást ad ki az 5.5.16. pontnak megfelelően.

7.4. A tagsági viszony megszűnése

7.4.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a tag a szövetkezetből kilép,
- a tagot kizárják,
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik,
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik,
- a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik.

7.4.1.1. Az Igazgatóság a tagsági viszonyt – kizárással - megszüntetheti, ha:

- a tag felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és Alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulás fizetési, valamint a fűtés- melegvíz szolgáltatás és pótbefizetési kötelezettségeit,

7.4.2. A tag kizárására az Igazgatóság jogosult. A kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

7.4.3. A kizárásról hozott határozat ellen, - ha azt nem a küldöttgyűlés hozta - a küldöttgyűléshez lehet fordulni, ami nem zárja ki a bírósági út igénybevételének a lehetőségét.

7.4.4. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével megszűnik, kivéve, ha:

- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

7.4.5. A kizáró határozat felülvizsgálatára a kizárást kimondó határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül lehet keresetet indítani. A kereset indításának halasztó hatálya nincs.

- 7.4.6. A kizárt tag vagy a nem tag tulajdonos, a lakásszövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre (pl. közös helyiségek bérbe adása, vállalkozásból származó bevételek, stb., amelyek az üzemeltetési költségeket csökkentik) és szolgáltatásokra nem tarthat igényt. Velük szemben a befizetések előírást, a tagsági viszony megszűnésének napjától, ennek megfelelően kell kiszámítani.
- 7.4.7. A kilépés szándékát az Igazgatóságnak írásban be kell jelenteni.
- 7.4.8. A kilépő tag tagsági viszonya a kilépési kérelem benyújtásától számított 30 nap elteltével szűnik meg. A kilépő volt tag, a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - nem követelheti. Ha a lakásszövetkezeti tag lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából, az Igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az Igazgatóság a bejelentésről és a lakásszövetkezettel szembeni tartozások kiegyenlítéséről igazolást ad, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell. Ha a lakását elidegenítő tag, a lakásszövetkezettel szembeni tartozását nem rendezi az Igazgatóság a tartozás behajtására köteles intézkedni.
- 7.4.9. 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. Épület felújítási hitel esetén a törlesztés a lakás mindenkorai tulajdonosát terheli.
- 7.4.10. Ha a tagsági viszony a tag halála, lakásra vonatkozó tulajdonjogának megszűnése, vagy a lakásszövetkezetből történő kilépése miatt szűnik meg, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik a volt taggal (örökösével) az erre vonatkozó tudomásszerzéstől számított 30 napon belül el kell számolni.

8. Tulajdoni és használati viszonyok - Házirend

- 8.1. Lakásszövetkezetünkben a lakások a tagok magántulajdonát képezik és használati joguk van a lakás használatához tartozó helyiségekre (szeméttároló, szárító, gyerekocsi tároló, pince, erkély, **lépcsőház**).
- 8.2. A lakásszövetkezet tulajdonában áll:
- 8.2.1. A lakóházhoz tartozó földrészlet az úszótelek, az Ostoros-Bóbitás úti lakótelepünknel a tömbtelek szabályai szerint.
- 8.2.2. A lakóház lakáson kívüli, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései.
- 8.2.3. A lakásszövetkezet közös vagyonából megvalósított központi iroda és műhely épület és a garázsok.
- 8.2.4. A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a közgyűlés/küldöttgyűlés határozatának keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

8.2.5. Fentiek részletezését a szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza.

8.2.6. A jelen alapszabály mellékletét képező 1162 Budapest, Felsőmalom u. 3. sz. épületet érintő alapítói dokumentációban 53. sorszám alatt szereplő a D. lépcsőházban fszt. 8. szám alatt található a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1162 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt 9., cg.: 01-09-864317, adószám: 13612591-2-42, statisztikai számjel: 13612591-6820-113-01) 1/1 arányú tulajdonában álló 47nm alapterületű diszponibilis helyiségcsoport rendeltetésű illetőség összevonásra került az alapítói dokumentációban 55. sorszám alatt szereplő az E lépcsőházban fszt. 9. szám alatt található szintén a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1162 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt 9., cg.: 01-09-864317, adószám: 13612591-2-42, statisztikai számjel: 13612591-6820-113-01) 1/1 arányú tulajdonában álló 58,2 nm alapterületű és a álló diszponibilis helyiségcsoport rendeltetésű illetőséggel és ezek együttes rendeltetése lakásra változik, az új illetőség helyrajzi száma megegyezik az E lépcsőházbeli illetőség helyrajzi számával 115601/65/A/55 és így a D lépcsőházbeli diszponibilis helyiségcsoport helyrajzi száma a jövőben megszűnik.

A módosításra kerülő alapítói dokumentációban az összevonás folytán létrejövő lakás hasznos alapterülete 105,2 nm-re változik és egyebekben az alapítói dokumentáció módosításra kerül a tulajdonosok személyének és adatainak változására tekintettel.

A fentiekben meghatározott két a TIMBIAN Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (szh.: 1162 Budapest, Felsőmalom u. 3/E. fszt 9., cg.: 01-09-864317, adószám: 13612591-2-42, statisztikai számjel: 13612591-6820-113-01) 1/1 arányú tulajdonát képező diszponibilis helyiségcsoport összevonásához, annak Budapest, belterület 115601/65/A/55. sz. helyrajzi számon való szerepeltetéséhez, ezzel összefüggésben a 115601/65/A/53. sz. helyrajzi szám nyilvántartásból való törléséhez, illetőleg a két összevont illetőség mely a változási vázrajzon 46-os számúként szerepel lakás rendeltetésű ingatlanná minősítéséhez és mindezen adatoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a Küldöttgyűlés feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

8.3. Házirend

8.3.1. A lakásszövetkezet a Szervezeti és Működési Szabályzatában, illetőleg Házirendjében határozza meg a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgálatát szabályait, valamint a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

- 8.3.2. A Házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkor használója köteles betartani. A Házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.
- 8.3.3. A lakásszövetkezet Házirendje tartalmazza:
- a.) a lakáson belüli építési-szerelési munka, továbbá
 - b.) a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma számára szolgáló szabályait,
 - c.) az épületek közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
 - d.) raktározás, tárolás szabályait,
 - e.) állattartás szabályait,
 - f.) rovarmentesítés szabályait,
 - g.) a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
 - h.) az épületek kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
 - i.) szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
 - j.) homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
 - k.) dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat,
- 8.3.4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait az Alapszabály felhatalmazása alapján külön szabályzatban (Házirend) az Igazgatóság határozza meg.
- 8.3.5. A jelen Alapszabályban (valamint a jelen Alapszabály felhatalmazása alapján a Házirendben és a Szervezeti és Működési Szabályzatban) található 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 mindenkor használó részére is kötelezőek.

8.4 Kamerarendszer

- 8.4.1. 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 kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.
- 8.4.2. A kamerarendszer üzemeltetője az Igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben (2005. évi CXXXIII. Tv.) meghatározott - személy lehet.
- 8.4.3. 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.

- 8.4.4. A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában 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).
- 8.4.5. 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.
- 8.4.6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a 8.4.7. pontban 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.
- 8.4.7. 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.
- 8.4.8. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
- 8.4.9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

- 8.4.10. A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a felvétel megsemmisítésének mellőzésére vonatkozó jogot is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.
- 8.4.11. A kamerarendszer üzemeltetése során teljes körűen be kell tartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) megállapított adatkezelési szabályokat.

9. A lakásszövetkezet gazdálkodása

- 9.1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei szolgálják, az alábbiak szerint: építés tekintetében a tag építési célú befizetése, kölcsön, költségvetési, önkormányzati támogatás, illetőleg egyéb bevételek; a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeinek adózott eredménye és további egyéb bevételek.
- 9.2. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, üzemeltetéssel és felújítással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként, illetve lépcsőházanként, valamint lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A költségek felosztása a lépcsőházi helyi önkormányzat, eltérő, indokolt és az Igazgatóság által tudomásul vett határozata, a részközgyűlés, valamint a küldöttgyűlés eltérő tartalmú és indokolt határozata hiányában lakás négyzetméter alapján, vagy a hiteles fogyasztásmérő eszközökön mért értékek figyelembe vételével (pl. vízfogyasztás) történik és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett.
- 9.3. A lakásszövetkezet a vagyonával felel az alaptevékenységből (építés, üzemeltetés, felújítás) eredő tartozásaiért. Ha az a tartozások fedezetére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. A lakásszövetkezetnek az alaptevékenysége tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési és a fenntartási feladatainak ellátására.
- 9.4. Az üzemeltetési költségeket érintő áremelés mértékének arányában a pótbefizetést az Igazgatóság rendelheti el.

- 9.5. A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az Igazgatóság határozattal állapítja meg.
- 9.6. Ahol a lépcsőház nyilvántartásból megállapíthatóan, a kifizetendő számlákra a tagsági befizetésekből fedezet nem áll rendelkezésre, ott átmenetileg a számla kifizetésére, a felújítási alapot kell igénybe venni.
- 9.7. A lakásszövetkezet a vállalkozási tevékenységéből eredő kötelezettségek fedezetére 5.000.000,- Forintot, azaz Ötmillió forintot elkülönít. A vállalkozásból eredő kötelezettségekért a szövetkezet az elkülönített vagyonával felel. A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos teljes vagyoni felelősség alól a szövetkezeti tagok mentesülnek. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.
- 9.8. A lakásszövetkezet önelszámoló karbantartó részlege a tag és nem tag tulajdonosok, egyéb magánszemélyek, más szövetkezetek, gazdasági társaságok és más szervek részére is végezhet munkát.
- 9.9. A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2018. július 1. napjával kell képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további évek fel nem osztható vagyonának növelése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe. A lakásszövetkezet első ízben a fel nem osztható pénzvagyont a lakásszövetkezet tárgyévi tartalékalapjának lakóépületekhez nem köthető, úgynevezett szabad felhasználású részéből képezi. A fel nem osztható vagyoni körébe a Lakásszövetkezet 1165 Budapest, Hilda u. 1. sz. alatt található központi irodaháza (hrsz.: 107100/27) és 100.000.000.-Ft mértékű elkülönítve nyilvántartott pénzvagyon tartozik. A fel nem osztható vagyon felhasználásáról kizárólag a küldöttgyűlés határozhat.

10. A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

10.1. Lakásszövetkezetek egyesülése

- 10.1.1. A lakásszövetkezet egyesülési szándék esetén a lakásszövetkezet és többi (két, vagy több) további lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével határozhatja el, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy a a lakásszövetkezet egy másik lakásszövetkezetbe beolvad, illetőleg egy másik lakásszövetkezet olvad be a lakásszövetkezetbe.
- 10.1.2. Ebben az esetben az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet Alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.
- 10.1.3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

10.1.4. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

10.2. A lakásszövetkezet szétválása

10.2.1. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két – előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik.

10.2.2. A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az Igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

10.2.3. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

10.2.4. Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

10.2.5. Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az Igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

10.2.6. Az Igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

10.2.7. A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

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

10.3. Kiválás a lakásszövetkezetből

10.3.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai), amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki.

- 10.3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet Alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A részközgyűlés akkor is megtartható, ha a kiválni szándékozó önálló egység önállóan nem képez részközgyűlési körzetet.
- 10.3.3. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének (küldöttgyűlésének) hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot - a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével - az Igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az Igazgatósághoz megküldeni.
- 10.3.4. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.
- 10.3.5. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz. A vagyonmegosztásra vonatkozó döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- 10.3.6. Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet Alapszabályának tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló új lakásszövetkezet alapítására az Lsztv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.
- 10.3.7. Önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a kiválási kezdeményezés 10.3.3. pontban meghatározott tartalmú írásbeli bejelentésére csak a 10.3.6. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.
- 10.3.8. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.
- 10.3.9. A kiválási szándék bejelentése és a vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 10.3.10. Társasháztulajdon alapítása céljából történő kiválás esetén a kiválási kezdeményezés 10.3.3. pontban meghatározott tartalmú írásbeli bejelentésére

csak a 10.3.8. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

10.3.11. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

10.4. A szervezeti átalakulások közös szabályai

10.4.1. A 10. Fejezet 10.1.-10.2. pontban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az Alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégbíróságnak.

10.4.2. A 10.4.1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

10.4.3. A szervezeti átalakulásokkal összefüggésben szükséges szám- és könyvviteli változtatások lebonyolítása során kötelezően alkalmazni kell a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit és ez egyéb szervezetek tekintetében ebben a kérdéskörben irányadó 479/2016. sz. Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit.

11. A lakásszövetkezet megszűnése

11.1. A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

11.1.1. A lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés (közgyűlési jogú részközgyűlés) egyhangúlag elhatározza a jogutód nélküli megszűnést.

11.1.2. Szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével.

11.1.3. Tagjainak száma hét alá csökkent, és emiatt, vagy más törvényes okból a Cégbíróság megszűntnek nyilvánítja. 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.

11.1.4. A bíróság felszámolási eljárás során megszünteti. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

11.2.1. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg. Ha a szövetkezet 11.1.1. vagy 11.1.3. pont alapján szűnik meg végelszámolásnak van helye.

11.2.2. Lakásszövetkezeteknél a végelszámolót a Cégbíróság rendeli ki, ha a tagok a végelszámoló személyében nem tudnak megállapodni. Minden más esetben a végelszámolást az Igazgatóság végzi.

11.3. Lakásszövetkezetek esetében a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

11.4. A jogutód nélkül megszűnt lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai a felosztott vagyonból való részesedésük mértékéig kötelesek helytállni a megszűnt lakásszövetkezet ki nem elégített tartozásaiért. (Ptk. 3:48.§ (3))

12. A lakásszövetkezet munkaszervezete

12.1. A lakásszövetkezet tevékenységének ellátására munkaszervezetet működtet.

12.2. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni.

A munkaköri leírásokat és az MT (Munka Törvénykönyve) által nem szabályozott egyéb szabályokat, a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell rögzíteni.

12.3. A lakásszövetkezet alkalmazottainak bérezésére az érvényben lévő jogszabályok érvényesek.

13. Felelősségi szabályok

13.1. A jogellenesen okozott kárért a lakásszövetkezet a tagjának, valamint a tag a szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

13.2. A kár megtérítésére kötelezés a Bíróság hatáskörébe tartozik.

13.3. Az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság felelősségét, az Alapszabály lakásszövetkezet önkormányzati szerveire vonatkozó része tartalmazza.

14. Érdekképviselési szövetségi tagság

A lakásszövetkezet érdekképviselésének ellátására, továbbá az együttműködés előnyeinek érvényesítésére, önkéntes elhatározással tagja a lakásszövetkezetek érdekvédelmét ellátó szakmai szövetségnek (Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége).

15. Az Alapszabály jóváhagyása és elfogadása

Az 1978. év május 15-én elfogadott és jóváhagyott Alapszabályt és legutóbb 1992. június 1-én, valamint 2005. november 07-én és 2012. március 26-án és 2015. március 30-án, valamint a 2017. március 27-én és 2018. március 26-án módosított alapszabályt a 2020. szeptember 21. napján megtartott küldöttgyűlés a leírt módosított formában egységes szerkezetben jóváhagyta, elfogadta.

16. A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 2020. szeptember 21.



Abonyi János

Szövetkezet Igazgatóságának elnöke



Sándor István

Felügyelő Bizottság elnöke

Záradék:

Igazolom, hogy a módosított és egységes szerkezetbe foglalt alapszabály szövege megfelel a küldöttgyűlés által elfogadott tartalmának. Az alapszabály módosított rendelkezései aláhúzással és vastagítással kerültek megjelenítésre.

Az Alapszabály módosítása az alapszabály alábbi rendelkezéseit érinti: Preambulum, 3.9. pont, 4.3.8. pont, 5.1. pont, 5.2.3.13. pont, 5.3.5.3. pont, 5.3.6.1. pont, 5.3.6.4. pont, 5.5.24. pont, 5.6.9. pont, 7.3.1.9. pont, 7.3.1.22. pont, 8.1 pont, 8.2.6. pont, 14 pont és 15. pont, valamint a dátum megjelölés.

Az alapszabály felülvizsgálatára és új, egységes szerkezetben történő elfogadására, az igazgatóság elektronikus döntéshozatali rendjének kialakítása, a nem tag tulajdonosokra vonatkozó szabályozás lakásszövetkezeti törvénynek való megfeleltetése, egy alapítói dokumentációt érintő változtatás és a további jogszabályváltozások lekövetése, valamint néhány pontosítási igény adott okot.

Az alapszabály hatályos tartalmát a 2004. évi CXV. törvény 4.§.(5) bekezdése és a 2006. évi V. törvény 51.§. (3) bekezdésében foglaltak alapján igazolom.



Dr. Koszoru István
ügyvéd

2483 Gárdonyi, Reviczky utca 43/b.
Postafiók: 2483 Gárdonyi, Pf. 43.
Postafiók: 2483 Gárdonyi, Pf. 43.

Dr. Koszoru István ügyvéd Budapesten, 2020. szeptember 21. napján

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Dr. Koszoru István ügyvéd KASZ szám:36063615

Budapesten, 2020.szeptember 21. napján

Dr. Koszoru István
ügyvéd

2483 Gárdonyi, Reviczky utca 43/b.
Postafiók: 2483 Gárdonyi, Pf. 43.
Adószám: 58561346-2-27
Bank: 10103173-54722200-01000005
Tel.: +36 30 3116 316

Tartalomjegyzék

- 1. A lakásszövetkezet neve, székhelye**
- 2. A lakásszövetkezet célja, feladatai**
- 3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre**
- 4. A lakásszövetkezet Alapszabálya és további szabályzatai**
- 5. A lakásszövetkezet önkormányzati szervei**
 - 5.1. A közgyűlés**
 - 5.2. A részközgyűlés**
 - 5.3. A küldöttgyűlés**
 - 5.4. Lépcsőházi önkormányzat**
 - 5.5. Igazgatóság**
 - 5.6. Felügyelő Bizottság**
 - 5.7. A tisztségviselők**
 - 5.8. A lakásszövetkezet képviselője**
- 6. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata**
- 7. Tagsági viszony**
 - 7.1. A tagsági viszony keletkezése**
 - 7.2. A tagok jogai**
 - 7.3. A tagok kötelezettségei**
 - 7.4. A tagsági viszony megszűnése**
- 8. Tulajdoni és használati viszonyok – Házirend**
 - 8.1. Lakásszövetkezetünkben a lakások a tagok magántulajdonát képezik**
 - 8.2. A lakásszövetkezet tulajdonában van**
 - 8.3. Házirend**
 - 8.4. Kamerarendszer**
- 9. A lakásszövetkezet gazdálkodása**
- 10. A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai**
 - 10.1. Lakásszövetkezetek egyesülése**
 - 10.2. A lakásszövetkezet szétválása**
 - 10.3. Kiválás a lakásszövetkezetből**
 - 10.4. A szervezeti átalakulások közös szabályai**
- 11. A lakásszövetkezet megszűnése**
- 12. A lakásszövetkezet munkaszervezete**
- 13. Felelősségi szabályok**
- 14. Érdekképviselői szövetségi tagság**
- 15. Az Alapszabály jóváhagyása és elfogadása**
- 16. Az Alapszabályban nem említett kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Törvény rendelkezései az irányadóak**

