

**VERES PÉTER LAKÁSFENNTARTÓ
SZÖVETKEZET**

1039 BUDAPEST GYŰRŰ UTCA 15.

**EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
ALAPSZABÁLY**

ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A 2004. évi CXV. törvény hatálya lakásszövetkezet alapítására, fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira terjed ki.
2. Az e törvényben, illetőleg – annak keretei között – a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.
3. A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.
4. A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte.
5. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
6. A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat.

FOGALMAK

Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

Üzemeltetés: a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői szolgáltatások megszervezése, az igazgatóság működésének biztosítása;

Karbantartás: a lakásszövetkezeti tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

- ✓ **hibaelhárítás,** amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
- ✓ **időszerű karbantartás,** amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő

hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

- ✓ **tervszerű karbantartás**, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;

Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

- ✓ **teljes felújítás:** a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- ✓ **részleges felújítás:** az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

Korszerűsítés: meglévő épület, épületrész, épület berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értéket, teljesítő képességet, üzembiztonságát növelő építési- szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia, stb.) alkalmazására, a központi fűtő és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiatakarékosságát szolgáló épület szerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

Nem tag tulajdonos: aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták.

Lakóépület: az olyan épület, amelyben a lakásszövetkezeti tag vagy a nem tag tulajdonában, illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, műhely, raktár stb.) számát.

Használati egység: a lakóépületnek nem minősülő üdülő, személygépkocsi-tároló, műhely- vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezeti épületben lévő és a szövetkezet tulajdonában, de a szövetkezeti tag vagy a nem tag állandó vagy időleges használatában lévő önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A lakásszövetkezet tevékenysége: a lakásszövetkezet olyan tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga, tagjai és nem tag tulajdonosai részére.

A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége: a lakásszövetkezetnek a I. fejezet 4. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.

AZ ALAPSZABÁLY

1. Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.
2. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.
3. Az Alapszabályt a Közgyűlés fogadja el.
4. A Közgyűlés az Alapszabályt – a jelenlévők szavazatának 2/3-os többségével – bármikor módosíthatja.
5. Az Alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

AZ ALAPSZABÁLYBAN KELL MEGHATÁROZNI:

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés vagy – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag 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 feladatait;
- j) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- l) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;

- o) a lakásszövetkezet házirendjét, vagy annak alapvető szabályait;
- p) az alapszabályon kívül a házirend és más lakásszövetkezeti belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) az írásbeli szavazásra (a törvény keretein belül) előterjeszhető napirendek, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r) egyéb, a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott kérdéseket.

I. FEJEZET

A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET NEVE, CÉLJA, FELADATA, TEVÉKENYSÉGE

1. A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET NEVE, SZÉKHELYE:

Neve: Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet
Székhelye: 1039 Budapest, Gyűrű u. 15.
Címe: 1039 Budapest, Gyűrű u. 15.
Statisztikai számjele: 101140187010112141
Cégjegyzékszám: 01-02-051187
Bankszámlaszáma: 11703006-20009740
Adószáma: 10114018-2-41

A Veress Péter Lakásfenntartó Szövetkezet önálló jogi személy.

A Veress Péter Lakásfenntartó Szövetkezet 1978. április 27-én határozatlan időre alakult meg.

2. A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET CÉLJA:

A Veress Péter Lakásfenntartó Szövetkezet által saját szervezésben, a szövetkezeti alapelvek figyelembevételével, a tagok közreműködésével és anyagi hozzájárulásával a szövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése.

3. A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET FELADATA:

- Alapvetően a tulajdonában álló lakóépület fenntartása, korszerűsítése, a tagjai és nem tagjai részére a lakóház állagának megóvása érdekében.
- A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezése, a működéshez szükséges kiegészítő helyiségek (iroda, raktár és egyéb helyiségek) létesítése és fenntartása.
- A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása.
- A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet egyéb helyiségeinek bérbeadása.

A fenti tevékenységi körök kiterjednek mindazon feladatok ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak, lehetővé tesznek, vagy azok keretei között a céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tartanak.

4. A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖREI A 2008 ÉVI TEÁOR SZÁMOK SZERINT :

6820	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése FŐTEVÉKENYSÉG
1723	Irodai papíráru gyártása
1812	Nyomás (kivéve napilap)
4311	Bontás
4312	Építési terület előkészítése
4299	Egyéb m.n.s. építés
4399	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
4391	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4120	Lakó és nem lakó épület építése
4211	Út, autópálya építése
4212	Vasút építése
4221	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
4321	Villanyszerelés
4322	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4329	Egyéb épületgépészeti szerelés
8020	Biztonsági rendszerszolgáltatás
4331	Vakolás
4332	Épület asztalos-szerkezet szerelése
4333	Padló-, falburkolás
4334	Festés, üvegezés
4339	Egyéb befejező építés m.n.s.
6512	Nem életbiztosítás
6520	Viszontbiztosítás
6621	Kockázat értékelés, kárszakértés
6622	Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6629	Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
4110	Épületépítési projekt szervezése
6810	Saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
6832	Ingatlankezelés
8110	Építményüzemeltetés
7711	Személygépjármű kölcsönzése
7731	Mezőgazdasági gép kölcsönzése
7732	Építőipari gép kölcsönzése
7721	Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése
7722	Videó kazetta, lemez kölcsönzése
7729	Egyéb személyi használatú, háztartási cikk kölcsönzése
6203	Számítógép-üzemeltetés
6311	Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás

7311	Reklámügynöki tevékenység
7312	Médiareklám
8121	Általános épülettakarítás
8122	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129	Egyéb takarítás
5920	Hangfelvétel készítése, kiadása
6399	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
7490	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740	Immateriális javak kölcsönzése
8230	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8291	Követelés behajtás
8299	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8219	Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás
8211	Összetett adminisztratív szolgáltatás

II FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETE

1. A KÖZGYŰLÉS

1. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.
2. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.
3. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő-bizottság, írásban a napirend az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb negyvenöt napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelő-bizottság ezt követő harminc napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.
4. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban, névre szóló borítékban, postaládában történő elhelyezés vagy postai kézbesítés útján kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni. Az alapszabály lehetővé teszi a közgyűlés hirdetmény útján történő összehívását.
5. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:
 - a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
 - b) az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
 - c) a felügyelő-bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
 - d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
 - e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;

- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) döntés a felújítási költsön felvételéről, annak mértékéről, a tulajdonosok erre vonatkozó befizetési kötelezettségéről és jogi biztosításáról;
- l) döntés a szövetkezet lakóépület fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről.

6. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

- a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást;
- a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

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

8. Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos (a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó) napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A megismételt közgyűlés a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

9. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

10. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- A lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

11. A közgyűlés a határozatait, amelyeket a 2004. évi CXV törvény nem tilt, vagy az alapszabály nem szigorít, azt a jelen levő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

12. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. A lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok nem vehetők figyelembe.

13. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazást, mind a meghatalmazónak, mind a meghatalmazottnak saját kezűleg alá kell írnia, 2 fő tanú aláírásával kell hitelesíteni. A meghatalmazást a közgyűlés elnökének át kell adni, minden egyes közgyűlésre (ideértve a határozatképtelenség folytán megismételt közgyűlést is) külön-külön meghatalmazást kell adni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 6:15 §-ában foglaltak az irányadóak.

14. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

15. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalt ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

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

17. A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

18. Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére 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 tagok a közgyűlésen hozott határozatokról a www.vplsz.hu honlapon is tájékozódhatnak a határozat hozatalát követően 30 napon belül.

18.1. A határozatok kézbesítésének és közlésének módja, a tulajdonosok postaládájába névre szóló borítékban elhelyezve, valamint írásban postai kézbesítés útján. E-mail címmel rendelkező tulajdonosoknak a határozatok - kérésükre - e-mail útján is közölhetőek.

19. A tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Ebben az esetben minden tulajdonost egyértelműen tájékoztatni kell a szükséges információkról, a döntés meghozataláról és annak időpontjáról.

20. Nem lehet írásban szavazni a közgyűlés hatáskörébe tartozó a)-g) pontokban meghatározott kérdésekben.

21. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai

- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
- A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő bizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelő bizottsági véleményt a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
- Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépelten - az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazat leadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerzhetőségének körülményeit.
- Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
- A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kézbesítésének az alapszabályban meghatározott módján kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.
- Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámláló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelő bizottság 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámláló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
- A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Érvényes az írásbeli szavazás, ha a szavazásra jogosultak 50 %-a plusz 1 tag leadta az írásbeli szavazatát. Határozattá a javaslat akkor válik, ha érvényes az írásbeli szavazás és a leadott szavazatok több mint fele „Igen” vagy „Nem”, kivéve, ha a törvény minősített többséget ír elő. A tartózkodom, szavazatot érvénytelen szavazatként kell figyelembe venni.

2. A RÉSZKÖZGYŰLÉS

1. A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet alapszabálya lehetővé teszi részközgyűlések tartását.
2. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.

3. Az alapszabály a részközgyűléseket a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruhazza fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.
4. A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Részközgyűlési körzetek:

- Gyűrű utca 1 – 15.
- Gyűrű utca 2 – 16.
- Gyűrű utca 18 – 32.
- Füst Milán utca 1.
- Juhász Gyula utca 4.

3. AZ IGAZGATÓSÁG

1. A közgyűlés ötévi időtartamra öt (5 fő) tagú igazgatóságot választ.
2. Az igazgatóság tagjává csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.
3. Az igazgatóság tagjait, valamint az elnököt a közgyűlés külön, titkos szavazással választja meg.
4. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatóját.
5. Az igazgatóság dönt a tagfelvételtől és a tagok kizárásáról és minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.
6. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
7. Az igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről. Az igazgatóság a soron következő közgyűlést tájékoztatja a tagok sorában felvettekről és a kizárt tagokról.
8. Az igazgatóság:
 - a) Rendszeresen ellenőrzi az épületek állapotát, gondoskodik az épület jó karbantartásáról és üzemeltetéséről,
 - b) Szükség esetén ellenőrzi a lakások központi berendezéseit,
 - c) Gondoskodik a felújítási munkák előkészítéséről és megvalósításáról,
 - d) A Szövetkezet által felvett felújítási kölcsön esetén kidolgozza és a Közgyűlés elé terjeszti a kölcsön összegszerűségét megalapozó, műszakilag is

alátámasztott adatokat és a kölcsön fedezetének, visszafizetésének rendjét, valamint a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait,

- e) Gondoskodik arról, hogy a Szövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelően eleget tegyen.
- f) Az Igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. A fizetési kötelezettségét 3 hónapja nem teljesítőt először írásban, ajánlott küldeményként felszólítja a teljesítésre, ennek eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátását kérheti az illetékes bíróságtól, majd annak jogerőre emelkedése után végrehajtást kérhet a tartozás behajtása érdekében.
- g) Amennyiben a szövetkezet működése szükségessé teszi, a szövetkezet mindennapos ügyeinek intézése érdekében az igazgatóság ügyvezető igazgatót
- h) jogosult foglalkoztatni. Az ügyvezető igazgató felett ez utóbbi esetben a munkáltatói jogokat az igazgatóság gyakorolja.
- i) Jelen alapszabály felhatalmazza az igazgatóságot, hogy az érintett lakóközösség határozata szerint a lakásszövetkezetekről szóló jogszabály 13.
- j) és 15. §-ban meghatározott nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával és hasznosításával kapcsolatos döntést meghozza.
- k) Az alapszabály felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a tagfelvételi kérelem beérkezését követően döntsön az új tagok felvételéről, vagy az alapszabályban meghatározott esetekben a tagok zárásáról.

9. 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.

10. Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

11. 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 (1) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

12. Ha az Igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt a II. fejezet 5.10. pontban megjelöltek egyikének oka miatt megszűnik, akkor a közgyűlés által már megválasztott póttag – ha van ilyen – lép a helyére. Amennyiben már megválasztott póttag nincs, vagy van, de nem vállalja, akkor időközi választással kell a tisztségviselő pótlásáról gondoskodni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson

igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

4. A FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

1. A közgyűlés ötévi időtartamra háromtagú felügyelő-bizottságot választ.
2. A felügyelő-bizottság tagjait és elnökét a közgyűlés külön, titkos szavazással választja meg.
3. A felügyelő-bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
4. A lakásszövetkezet a felügyelő-bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
5. A felügyelő-bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
6. A felügyelő-bizottság:
 - a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthat;
 - b) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
 - c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
 - d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
 - e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
 - f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
 - g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
 - h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
 - i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.
7. A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő-bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni.
8. A felügyelő-bizottság a lakásszövetkezet testületi ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

9. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelő-bizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

5. A TISZTSÉGVISELŐK

1. A lakásszövetkezet tisztségviselői:

- a) az igazgatóság elnöke és tagjai,
- b) a felügyelő-bizottság elnöke és tagjai,

2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

3. Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

4. Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek;
- b) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- c) aki büntetett előéletű;
- d) akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- f) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet;
- g) aki a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

5. Közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelő-bizottság elnöke és tagjai között is.

6. A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, illetőleg az ügyvezető igazgató nem választható meg a felügyelő-bizottság tagjává.

7. Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó közgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztsége alóli felmentésről, vagy tisztségében megerősítésről határozatot hozni.

8. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő-bizottságnak írásban bejelentette.

9. Tisztségviselőkkel szemben támasztott szakmai követelmények:

- a) az Igazgatóság tagjai és elnöke nyolc általános iskolát követően, legalább államilag elismert szakmunkásképző iskolai végzettséggel rendelkezzen, valamint műszaki, gazdasági vagy jogi ismeretei legyenek.
- b) a felügyelő bizottság tagjai és az elnöke rendelkezzen gazdasági, pénzügyi ismeretekkel.
- c) amennyiben a szövetkezet elnöke nem rendelkezik megfelelő pénzügyi, gazdasági szakismerettel, abban az esetben kötelező felsőfokú gazdasági, pénzügyi végzettséggel rendelkező ügyvezető igazgató vagy irodavezető foglalkoztatása az Igazgatóság döntése szerint.

10. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, felügyelő-bizottsági tagságot is megszünteti;
- d) a közgyűlés általi felmentéssel;
- e) a tagsági viszony megszűnésével.
- f) ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

11. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

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

13. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

III FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET HATÁROZATOK BÍRÓSÁGI FELÜLVIZSGÁLATA

1. A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE

1. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli, e jogkörök harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott az igazgatóság elnökének vagy tagjainak írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.
2. A lakásszövetkezet Igazgatóság elnökének és tagjainak cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviselési jogkörrel rendelkező személyek együttes aláírása szükséges.
3. A cégjegyzés akként történik, hogy a lakásszövetkezet előírt, előnyomtatott cégneve alá az Igazgatóság elnöke és tagjai önállóan írják a nevüket.

2. TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló törvény rendelkezései szerint.

3. HATÁROZATOK BÍRÓSÁGI FELÜLVIZSGÁLATA

1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába, vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki.
2. Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
3. Keresetet – a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt – a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.
4. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet – kereset illetve perindítás előtt – a felügyelő-bizottságnak köteles bejelenteni.

5. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó igazgatóság részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.
6. A felügyelőbizottság az intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.
7. A határozatot meghozó igazgatóság köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.
8. A keresetindítás határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének döntése közléséig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

IV. FEJEZET

TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK A LAKÁSSZÖVETKEZETBEN

1. TULAJDONI VISZONYOK:

1. A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.
2. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszerződés nem vonatkozik.
3. A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:
 - a) az épülethez tartozó földrészlet,
 - b) az épületszerkezetek,
 - c) az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei (lépcsőház, előtér, folyosó, stb.),
 - d) a központi berendezések, elzáró szerelvények – ideértve a magántulajdonban álló lakásokban levő elzáró, leválasztó, illetve a le és felmenő csővezetékek szakaszoló szerelvényekig – vízellátó, szennyvízelvezető, hírközlő és híradástechnikai vezetékek, villamos energiaellátó, villámhárító, központi antenna, lift, szellőztető berendezés, stb.
 - e) tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, lépcsőház, ezen épületelemeken levő nyílászárók és homlokzati ablakok.
 - f) a házfelügyelői (gondnoki) lakás,

- g) a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.)
- h) vagyontárgyak - a gondnoki lakás, mely munkahelyhez kötött, az állandó, vagy ideiglenesen használatba adott bérelt helyiségek.

2. HASZNÁLATI VISZONYOK:

1. A tag a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást a lakásszövetkezet igazgatóságával megkötött használati szerződés keretei között maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja.
2. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás használati jogát az szerezheti meg, aki jelen alapszabályban meghatározott lakásszövetkezeti tagsági feltételeknek megfelel és a lakás állandó (élethosszig tartó), vagy időleges használati jogának megszerzéséhez a jelen alapszabályban megállapított vagyoni hozzájárulás mértékét megfizeti.
3. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás állandó használati jogának megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke új lakás esetén nem lehet kevesebb a nettó építési költség öt százalékánál és nem lehet magasabb a nettó építési költség harminc százalékánál. Használt lakás állandó használati jogának újraértékesítése esetén a vagyoni hozzájárulás mértéke a lakás valós forgalmi értékének huszonöt százalékát nem haladhatja meg.
4. Az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke az állandó használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékének a fele.
5. Az állandó (élethosszig tartó) és az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást az e jog megszerzési feltételeknek megfelelő természetes és jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok a lakásszövetkezet pénzügyi vezetőnél vezetett felújítási célú pénzeszközök elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesítik.
6. A használati jog átruházáshoz a lakásszövetkezet igazgatóságának hozzájárulása szükséges.
7. Az állandó használati jogának visszerhes átruházása esetén a lakásszövetkezet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát a használati szerződésben köteles kikötni, továbbá előírni, hogy a tag visszerhes átruházási szándékát köteles a lakásszövetkezet igazgatóságának előzetesen bejelenteni.

8. A lakásszövetkezet elővásárlási jogát maga gyakorolja, az e jogot gyakorló személyt (tagot) az igazgatóság jelölheti ki. Ha a lakásszövetkezet igazgatósága, vagy az igazgatóság e jogát gyakorló személy (tag) a tag bejelentését követő 30 napon belül bármely ok miatt nem él az elővásárlási jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel és a használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás megfizetését vállalja. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.
9. A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.
10. A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a közgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
11. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy a kamera rendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább 2/3-os többségének igenlő szavazatával dönthet. A kiépítés esetén a lakásszövetkezetekről szóló jogszabály 14/A szakaszban foglaltak szerint kell eljárni.

HÁZIREND

1. A lakásszövetkezet házirendjében kell meghatározni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.
2. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.
3. A házirend teljes szövegét az 1. sz. melléklet tartalmazza.

V. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY

1. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:
 - a) az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
 - b) a lakás tulajdonosa,
 - c) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeinek teljesítését, továbbá vállalja a szövetkezet működéséhez szükséges – törvényen, vagy a szövetkezet jogos érdekén alapuló – személyes adatainak rendelkezésre bocsátásával adatszolgáltatási kötelezettsége teljesítését.
2. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.
3. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.
4. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.
5. Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az alapszabályban meghatározott feltételeknek.
7. A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni és a következő közgyűlést tájékoztatni kell.
8. A tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
9. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.
10. A tagsági viszony megszűnik, ha:
 - a) a tag meghal,
 - b) a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;

- c) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- d) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;
- e) a tagot kizárják;
- f) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

11. A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépés az elfogadással egy időben lép érvénybe.

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

- a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek – az alapszabályban meghatározott időtartam alatt – felszólítás ellenére nem tesz eleget;
- b) a tag felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési és személyes adatszolgáltatási valamint pótbefizetési kötelezettségét.

13. Az alapszabály felhatalmazása alapján a tag kizárásáról az igazgatóság dönt. Az igazgatóság kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni, távolmaradása azonban határozat hozatalának nem akadálya. A kizárásról az igazgatóság határozatot hoz, amelyet az érintett taggal írásban kell közölni.

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

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

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

16. Ha a tag tagsági viszonya kizárással a személyes adatok szolgáltatási kötelezettségének elmulasztása okán szűnik meg, mindaddig, míg adatszolgáltatási kötelezettségének eleget nem tesz, a hatályos közgyűlési határozat értelmében 50 % - al emelt üzemeltetési közös költséget köteles fizetni. A kötelezettség teljesítése után tagfelvételi kérelméről az igazgatóság dönt. Tagfelvétele esetén fizetési kötelezettségére a hatályos közös költség mértéke az irányadó.

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

18. Ha a tagsági viszony haláleset, vagy kilépés miatt szűnik meg, az örökössel, vagy a volt taggal el kell számolni. Határidő: az igényjogosultság igazolását követő 30 naptári napon belül.
19. Ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás állandó használatának a joga megszűnik, a használója köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.

VI. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAG JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A tag alapvető joga, hogy:

- a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.

2. A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel, mérőórákkal összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény, vagy vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d) a szövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje,
- e) rendeltetésszerűen – más lakás tulajdonosok érdeksérelme nélkül – használja magántulajdonban lévő lakását, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és gondoskodik azok karbantartásáról.

- f) A lakásokat megfelelő mennyiségű rádiófrekvenciás vízórákkal kell ellátni, tulajdonosi költségen kell cserélni a hitelesség lejárta előtt időben és szerződést kell kötni a vízművekkel, nem lehet a fogyasztást a Szövetkezet felé fizetni.
 - g) a jogszabályban foglalt, a szövetkezet működéséhez szükséges és a szövetkezet jogos érdekén alapuló következő adatai szolgáltatásának kötelezettségét teljesíti: családi és utónév, születési név, születési hely, születési idő, anyja neve, lakcíme, telefonszáma, e-mail címe.
3. A lakásszövetkezet csak abban az esetben köteles megtéríteni a 2.c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt, ha az ellenőrzés eredménye a lakáshoz tartozó, azaz a lakás tulajdonosát, használóját anyagilag terhelő gép, berendezés, mellékmérő hibás működését nem igazolta. Nem köteles a hibaelhárítással járó károkat megfizetni a szövetkezet akkor, ha a tag a szövetkezet tulajdonában lévő berendezéshez, épületrészhez – elhárítás, hibajavítás céljából – történő hozzáférést befalazással, leburkolással lehetetlenné tette.
4. A lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:
- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - b) családi és utónevét (neveit), születési nevét, születési helyét, születési idejét, anyja nevét, lakcímét, telefonszámát, e-mail címét,
 - c) a lakását bármilyen jogcímen használó személy b. pontban meghatározott adatát,
 - d) a lakásában lakó személyek számát,
 - e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező b. pontban meghatározott adatát.

A bejelentést 15 napon belül kell megtenni, ennek elmaradása esetén a tagsági jogviszony keletkezésére és a kizárásra, valamint a nem tag tulajdonos kötelezettségére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

5. Ha a tulajdonos a lakását bármilyen jogcímen használatban adja, és a használó – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetésére a vele szemben indult eljárásban a tag, vagy nem tag tulajdonos köteles.

6. **Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó szabályok:**

Az igazgatóságnak az alapszabály 3/ 8. pont f. alpontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján fizetési felszólítást küld. A megküldött felszólítást a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, "nem kereste" jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második

megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az (1) bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

A fenntartási költség (közös költség és szemétdíj, valamint pótbefizetés) befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékaként az Igazgatóság elrendeli. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 6 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság e határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Igazgatóság vonatkozó határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére jogorvoslati lehetőség feltűntetésével kézbesíteni kell. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani.

7. A tag a bejelentés megtételére a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül köteles.
8. Az igazgatóság az Európai Parlament és Tanács 2016/679. általános adatvédelmi rendelete (GDPR) alapján készült, a személyes adatok kezeléséről szóló adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatában foglaltak szerint a tagok, és nem tagok, valamint használok, rendelkezésére álló adatairól nyilvántartást vezet. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint, bíróság, közjegyző, végrehajtó részére adhat tájékoztatást.
9. A házirend előírásainak betartása minden tulajdonosra, haszonélvezőre, lakás és közös helyiség bérlőre nézve kötelező.

VII. FEJEZET

A NEM TAG TULAJDONOS JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, (saját karbantartói szolgáltatás) a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, (bérleti díj) illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik. A költség különbséget a saját és vállalkozás

által fizetett összeg adja, ami a közös költségben érvényesíthető a nem tag tulajdonosnál.

2. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott írásbeli meghatalmazás esetén illeti meg.
3. A házirend betartása a nem tag tulajdonosnak is kötelező.
4. A lakását értékesítő nem tag tulajdonos eltávozása előtt köteles elszámolni közös költség tartozásával, az Igazgatósággal. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a régi nem tag tulajdonos és az új lakástulajdonos egyetemlegesen felel a tartozásért.
5. A nem tag tulajdonosok jogaira és kötelezettségeire az Alapszabály VI.4.-5 pontja , valamint az Alapszabály VIII. fejezet 1-17 pontjaiban foglaltakat is megfelelően alkalmazni kell.

VIII. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.
2. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
3. A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából – jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet folytat.
4. A Lakásfenntartó Szövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet a felújítás és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.
5. Minden más tevékenysége /helyiségek bérbeadása/ vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépület építési és fenntartási feladatainak ellátására.

6. A Lakásfenntartó Szövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrása:
 - a) a befizetett közösköltség, mely tartalmazza az üzemeltetési és felújítási költséget;
 - b) a helyiségek bérbeadásából származó /adózás utáni/ bevételek.
7. A tulajdonosok a fenntartással (üzemeltetéssel) és felújítással járó költségek felosztását a lakások teljes alapterületének nagysága /nm/ alapján fizetik, melyet épületenként külön kell meghatározni.
8. Az egyéb fizetendő költségek meghatározása a közgyűlés határozata alapján történik.
9. A bérleti és használati díjakat külön megállapodás határozza meg a bérlő és a szövetkezet között létrejött szerződésben.
10. A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
11. A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok a 10. pont szerinti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítenek. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.
12. A három hónapot meghaladó fizetési késedelem esetén az igazgatóság a mulasztót írásban felszólítja. Amennyiben a mulasztó a felszólításra sem teljesíti fizetési kötelezettségét, az igazgatóság a tőketartozás, a költségek, és a késedelmi kamatok behajtására fizetési meghagyás kibocsátását kéri a közjegyzőtől, és a jogerős fizetési meghagyás alapján végrehajtási lap kibocsátását.
13. Az alapszabály felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fenntartási költséget rendszeresen, vagy rendszertelenül nem fizető tulajdonosokat három hónapos elmaradás esetén a szövetkezeti tagjai közül kizárja. Három hónapnak megfelelő hátralék esetén a tag, vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
14. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.
15. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

16. A végrehajtási jog, valamint a jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.
17. A lakását értékesítő tulajdonos eltávozása előtt köteles elszámolni közösköltség tartozásával, az Igazgatósággal. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a régi és az új lakástulajdonos egyetemlegesen felel a tartozásért.
18. A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal el kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek, és e rendelkezésükhöz az igazgatóság hozzájárulását kérik. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a törvény és az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.

IX. FEJEZET

SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK

1. LAKÁSSZÖVETKEZETEK EGYESÜLÉSE

1. Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.
2. Az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.
3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

2. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZÉTVÁLÁSA

1. A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.
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.
3. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

4. Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.
5. Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.
6. Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.
7. A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.
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.

3. KIVÁLÁS A LAKÁSSZÖVETKEZETBŐL

1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) – amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.
2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak 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 az alapszabály ilyet nem rendszeresített.
3. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.
4. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
5. 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.

6. A kiválási szándék bejelentése és az 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a létrehozandó társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.
7. A létrehozandó társasház alapítására, szervezetére és működésére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
8. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak az 5. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.
9. A lakásszövetkezetből minden negyedévezáró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről a 8. pontban meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.
10. A 8.-9. pontok rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben a törvény 50. § (3) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását – a 7. pontban említett külön törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

4. A SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI

1. A törvény 48–49.§- aiban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetek az alapszabályukat megfelelően módosítják, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (cégbíróság).
2. Az alapszabály elfogadása alapján, a tagok egyszerű szótöbbséggel megválasztják a lakásszövetkezet igazgatóságát, a felügyelő-bizottságot, és e szervek tisztségviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenntartással kapcsolatos befizetések feltételeit.
3. Az 1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

X. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET MEGSZŰNÉSE

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

XI. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZETI ÉRDEKKÉPVISELET

A Lakásfenntartó Szövetkezet maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásfenntartó szövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági viszonyt létesít a lakásszövetek területi és országos érdekképviselőjében, ennek megfelelően tagja a LÉTÉSZ-nek.

XII. FEJEZET

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése a lakásfenntartó szövetkezet módosított alapszabályát 2018. november 29-én a közgyűlésen elfogadta.

Az Alapszabály 2018. november 29-én lép hatályba.

A lakásszövetkezet új alapszabályát az elfogadásától számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető Fővárosi Bíróságnak, mint Cégbíróságnak (a továbbiakban: Cégbíróság), valamint a Földhivatalhoz.

Budapest, 2018. november 29.

VERES PÉTER
Lakásfenntartó Szövetkezet
1039 BUDAPEST,
Gyűrű u. 15.



Német Ferenc
elnök

Készítette és ellenjegyezte, kijelentve, hogy ez a mai napon hatályos és egységes szerkezetű szöveget tartalmazza.

Budapest, 2018. november 29.



Dr. Nagy Erzsébet
ügyvéd KASZ: 36065872

Dr. Nagy Erzsébet Ügyvédi Iroda
H-1122 Budapest Határőr út 41.



H Á Z I R E N D

A Házirend kiterjed a Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet (székhely: 1039 Budapest, Gyűrű u. 15.) lakóépületeire (Juhász Gy. u. 4., Füst M. u. 1., Gyűrű u. 1-15., Gyűrű u. 2-16., Gyűrű u. 18-32.), amelynek részei:

- a külön tulajdoni lakások,
- a közös használatra szolgáló területek, (lépcsőházak, folyosók, szemét ledobók, pincehelyiségek),
- a lakás tulajdonosára és **használóira** (továbbiakban: tulajdonosok) akik felelősek a szabályok betartásáért, önmaguk, családtagjaik, vendégeik, lakásukat használóik, lakásukban szakmunkát végzők, valamint állataik tekintetében.

A házirendbe foglalt szabályok be nem tartása birtokvédelmi, egyéb hatósági eljárást, károkozás esetén pedig a Polgári törvénykönyvbe foglalt kártérítési felelősséget von maga után.

1. Tulajdonosváltás / Használatban adás

Ha tag, vagy nem tag tulajdonos a tulajdonában álló ingatlanát másra átruházza, vagy bármilyen más jogcímen használatra átengedi köteles ezt a tényt az igazgatóságnak írásban bejelenteni, a szerződéskötés időpontjában esetlegesen fennálló közös költség hátralékát rendezni. Határidő: az adásvételi szerződés, használati, vagy használatot biztosító szerződés aláírását követő 15 napon belül. A bejelentési kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményeire az Alapszabály rendelkezései az irányadóak.

2. Lakóépület rendje

- A lakóépületben és a hozzátartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, folyosó, szemétdobó, pince) napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől.

Kamerák csak

a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, a Személy – és vagyonvédelmi, valamint magánnyomozói tevékenységről szóló 2005. évi CXXXIII. törvény valamint a Személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény előírásainak betartása mellett üzemeltethető.

- *A lépcsőház, szemétdobó, raktárhelyiségek területén dohányozni tilos.*
- *Televízió, rádió, videó és hasonló készülék csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja,*
- *Zajt okozó háztartási gép használata, zajjal járó szerelési, építési munka munkanapokon 8.00 és 18.00 óra; szombaton 8.00 és 12.00 óra között*

engedélyezett. Nem végezhető zajjal járó tevékenység vasárnap és ünnepnapokon.

- *Homlokzatra, előtetőt, ablakrácsot, parabola antennát csak az igazgatósággal való egyeztetés után lehet felszerelni.*
- *Homlokzatszigetelést követően légkondicionáló felszerelése a homlokzatra tilos.*
- Tetőt, tetőkijáratot, Tulajdonos csak tüzesetén mentésre használhatja.
- A zajjal járó építési, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett tulajdonostársaknak, és jelezni kell a szövetkezet irodájában is. E rendelkezés nem érinti a sürgősségi hiba elhárításának eseteit.
- A bérbe adott helyiségekben vállalkozási tevékenység hétköznap reggel 8.00 óra és este 18.00 óra között, szombaton 8.00 óra és 14.00 óra között folytatható. Nem végezhető semmilyen zajjal járó vállalkozási tevékenység hétvégén (vasárnap) és ünnepnapokon. *A vendéglátó egységek, élelmiszer üzletek az önkormányzat által meghatározott ideig tarthatnak nyitva.*

3. Lakóépület biztonsága

- A személybejáró zárhatóságáról mindenkor intézkedni kell.
- A házban (épületben) tartózkodó ismeretlen személynél rossz szándék észrevétele esetén a rendőrséget (107), vagy az *ügyeleti* (a kifüggesztett telefonszámon) kell értesíteni.
- *Minden Tulajdonos köteles legalább egy telefonos elérhetőséget megadni a szövetkezeti irodában, tűz, csőtörés előfordulása végett.*
- Tűzveszélyes anyagok tárolása a saját tulajdonú és a közös használatra szolgáló helyiségekben (lakás, pince, folyosó, közös használatú tároló helyiségek, bérelt tároló helyiségek) szigorúan tilos.
- *Tűz, füst esetén a szintenként elhelyezett nyomógomb segítségével nyitható a tetőkijáró.*
- *Tető csak tűz esetén menekülésre használható.*
- *A lépcsőházi ablakokat mindenki saját felelősségére használhatja /nyithatja, zárhatja/.*
- A pince és a tető kijáróját állandóan - az ott tartózkodás kivételével - zárva kell tartani. A pincében vállalkozási tevékeny végzése tilos.

4. Lakóépület tisztántartása

- A háztartási szemét szemétdobóba juttatása a lakás használó feladata. A szemétdobó használata - az együtt járó zajhatás miatt - csak reggel 7.00 óra és este 20.00 óra között megengedett. Az elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, állat-tetemet, egyéb fertőző anyagot a szemétdobóba és/vagy mellé tenni nem szabad. Lomtalanításkor a kifüggesztett tájékoztató szerint kell eljárni.
- Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Növényt ápolni, locsolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

- Aki bármilyen anyag szállítása közben a közös használatú helyiségben kárt okoz, vagy a területet beszennyezi, köteles a kárt, szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a kár a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
- Rovarfertőzés megszüntetése érdekében egyes lakásokban, vagy közös helyiségekben rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni a lakáshasználó, illetőleg *a vezetősége* melyet az illetékes ÁNTSZ kötelezése alapján túrni kell a Tulajdonosnak.

5. **A lakóépület állagvédelme**

- Az épület, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket és a szövetkezet közös tulajdonában álló részeket, az ingatlan központi berendezéseit (víz, csatorna, áramellátási berendezések) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről - üzemzavar kivételével - a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. A pincében a közművek szerelvényeihez, (víz, gáz, elektromos vezeték, csatornahálózat) a hozzáférést biztosítani kell.
- Az épület közüzemi vezetékéhez hozzányúlni tilos. Szerelést, javítást, leágazást csak szakiparos végezhet *a vezetőség* engedélye alapján.
- Jelentősebb - építési engedélyköteles, illetve zajos - építési munka esetén az építető köteles a hirdető táblára kirakott "Értesítés"-ben a tulajdonostársakat, illetve az igazgatóságot a munka megkezdése előtt 8 nappal értesíteni. Kivételt képez az azonnali hibaelhárítási munka.
- Minden tulajdonostárs haladéktalanul köteles az általa észlelt, a közösségi tulajdont érintő hibát az Igazgatóságnak bejelenteni.
- A lakóépületen reklám és hirdető táblát, a tetőn, az épület egyéb részein antennákat, egyéb tárgyakat csak az Igazgatóság engedélyével szabad kirakni.
- Ablakban csak városképet nem rontó tárgyak helyezhetőek el. Virág csak biztonságosan rögzített tartóba kerülhet.
- *Épületben kiskorú által elkövetett rongálásért a (szülő, nagyszülő, gondviselő) felelős, a kárt köteles megtéríteni.*

6. **Közös használatra szolgáló helyiségek és bérlemények használata, tárolási szabályzata**

- A közös használatra szolgáló pincehelyiségekben és bérleményekben bútorok és egyéb tárgyak tárolása csak átmenetileg engedélyezett, az Igazgatósággal egyeztetett időpontig. Tűzveszélyes anyag azonban itt sem tárolható.
- A közös használatú területeken (kapualj, lépcsőház, folyosó, szemétdobó) bármiféle anyag és tárgy tárolása tilos.
- Az Igazgatóság jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat a tulajdonos költségére elszállíttatni és őriztetni.
- A kukatároló és a pincetéri közlekedő ajtót használat után zárva kell tartani.

- A szövetkezeti ház vagyónvédelme, a tüzesetek megelőzése, az esetlegesen bekövetkező tüzesetek kárainak csökkentése érdekében, a kifüggesztésre kerülő TŰZVÉDELMI TÁJÉKOZTATÓT maradéktalanul be kell tartani.
- A villamos és vízhálózat részleges kikapcsolása - kivéve üzemzavar esetén - csak az érintett lakások tulajdonosainak, bérlőinek stb. előzetes értesítése után szabad.
- *Közös tároló helyiségeket, ha nincs bérbe adva minden szövetkezeti tag használhatja. Kulcsot a tulajdonosok egymás között kezelik és kötelesek egy példányt a szövetkezet irodájában leadni.*

7. **Állattartás szabályai**

- A lakóépület közös használatú részein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, kóbor állatot, madarat etetni és oda szoktatni - még átmenetileg is - tilos.
- A kutya, macska, vagy más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést a gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- A kutyát az épületben lakáson belül kell tartani, onnan csak pórázon szabad kivinni.
- Az eb és állattartás mértékét és módját külön rendeletek szabályozzák, azt tulajdonosa köteles betartani.
- A szövetkezeti ház területén nagytestű állatokat (pl. juh, kecske, stb.), vadállatokat (pl. majom, tigris stb.) az emberi életre veszélyes hullóket (pl. mérges kígyó, krokodil stb.) ölésre kiképzett ebeket, valamint szennyező, vagy undort keltő állatokat tartani tilos.

8. **Hatályba léptető rendelkezések**

- A tulajdonostársak mindegyike jogosult, köteles a házirend szövegét megismerni, *és magára nézve kötelezőnek tekinteni és másokkal is betarttathatja.*
 - Az Igazgatóság a jóváhagyott házirend kifüggesztéséről gondoskodik.
 - A házirendet a közgyűlés az alaprendeletet nem érintő részeiben, megváltoztathatja. (törlés, módosítás, kiegészítés)
 - A házirend kihirdetéssel (kifüggesztéssel) lép hatályba és visszavonásig érvényes.
 - A fővárosi, kerületi önkormányzat házirendre vonatkozó rendelkezéseit jelen házirendnek követni kell, illetve azzal ellentétes rendelkezései hatályukat veszítik.
- Jelen Házirend hatálya kiterjed a lakásszövetkezet mindenkorai Tulajdonostársaira, illetőleg azok örökösire, jogutódaira, a szövetkezet területén lakást vagy egyéb - akár közös tulajdonban lévő - helyiséget bérbevevőkre egyaránt.

A házirend 2018. november 29. napján hozott közgyűlési határozattal lép hatályba.

A határozatot az alapszabályhoz mellékelve a Fővárosi Cégbírószághoz be kell nyújtani.