



Budapest XVIII.-ker. Lakatos u-i 2. sz. Lakásszövetkezet  
1184 Budapest, Lakatos út 32/A . Tel.: +36 1 295 12 77  
vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu  
www.lakatosszovetkezet.hu.

---

# ALAPSZABÁLY

***A Lakásszövetkezet székhelyének módosítását, a távleolvasható mérőórák felszerelésével kapcsolatos szükséges módosításokat (IV. fejeletet 4.1; és V. fejeletet 8.c) pontja), valamint a Lakásszövetkezet szervezeti átalakításával kapcsolatos további módosításokat a Lakásszövetkezet 2019. május 29. napján megtartott Közgyűlése elfogadta.***

A Budapest XVIII.-ker. Lakatos u-i 2. sz. Lakásszövetkezet közgyűlése módosítja (*az aktuális módosítások félkövér, dőlt betűvel, aláhúzva*) és az alábbiak szerint fogadja el a lakásszövetkezet egységes szerkezetbe foglalt

## **ALAPSZABÁLY-át.**

### **I. Általános rendelkezések**

#### **1. A lakásszövetkezet cégneve, székhelye és adatai**

neve:	Budapest XVIII.-ker. Lakatos u-i 2. sz. Lakásszövetkezet
székhely:	1184 Budapest, Lakatos <u>út</u> 32/ <u>A</u> .
címe:	1184 Budapest, Lakatos <u>út</u> 32/ <u>A</u> .
telefonszáma:	06-1-295-1277
e-mail címe:	<a href="mailto:vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu">vezetoseg2szlakszov@digikabel.hu</a>
honlap:	<a href="http://www.lakatosszovetkezet.hu">www.lakatosszovetkezet.hu</a>
alakuló közgyűlés:	1963.október 23.
cégjegyzékszám:	01-02-051069
statisztikai száma:	10093816-7010-135-01
felügyeleti szerve:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
adószáma:	10093816-1-43

#### **2. A lakásszövetkezethez tartozó ingatlanok adatai**

	<i>Épület (cím)</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Lépcsőházak száma (db)</i>	<i>Lakások száma (db)</i>
1.	Dolgozó út 3.	152180/6	3	53
2.	Dolgozó út 5.	152180/9	2	27
3.	Dolgozó út 7.	152180/10	2	27
4.	Dolgozó út 9.	152180/11	5	79
5.	Dolgozó út 11.	152180/13	3	53
6.	Dolgozó út 13.	152180/14	3	53
7.	Kézműves u. 18	152180/4	3	53
8.	Kézműves u. 20	152180/3	5	79
9.	Lakatos út 32	152180/1	2	27
10.	Lakatos út 34	152180/2	2	27
	Összesen		30	478

#### **3. A lakásszövetkezet tevékenységének célja és tevékenységi köre**

- A lakásszövetkezet jogi személyként működő gazdálkodó szervezet.
- A lakásszövetkezet alaptevékenysége – a tagok vagyoni hozzájárulásával és személyes közreműködésével – a kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, és korszerűsítése.
- A lakásszövetkezet alaptevékenységhez kapcsolódó gazdálkodó tevékenység ellátása.
- A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja. (pl.: ingatlan bérbeadás, reklámozás, társasházkezelés, ingatlankezelés, jogi-, ügyviteli-, üzemviteli-, pénzügyi-, humán-, műszaki tanácsadás, ingatlanszakmai oktatás, oktatás-szervezés, zöldterület kezelés).

- e) érdekvédelmi szervezet létrehozása, működtetése, lakásszövetkezeti tagi, társasházi tulajdonosi, valamint lakásszövetkezeti vezetői, illetve ingatlankezelői, társasházkezelői érdekvédelmi tevékenység

A lakásszövetkezet tevékenységi köre a KSH tevékenységi jegyzéke alapján:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetés – főtevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 7311'08 Reklámügynöki tevékenység
- 6910'08 Jogi tevékenység
- 8110'08 Építményüzemeltetés
- 8121'08 Általános épülettakarítás
- 8122'08 Egyéb épület-, ipari takarítás
- 8129'08 Egyéb takarítás
- 8130'08 Zöldterület-kezelés

#### **4. A lakásszövetkezet feladata:**

- a) A lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek fenntartása, üzemeltetése, karbantartása.
- b) A lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek tervszerű felújítása, és korszerűsítése.
- c) A felújítási, ill. korszerűsítési munkálatokhoz a pályázatok figyelése, lebonyolítása.
- d) A lakásszövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezése. A lakásszövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása.
- e) A szövetkezet működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények (pl. iroda, raktár, egyéb helységek) létesítése, fenntartása.
- f) A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja. (pl.: ingatlan bérbeadás, reklámozás).
- g) Érdekképviselési tevékenység ellátása a lakásszövetkezet tagjainak egésze tekintetében a lakásszövetkezeti törvény keretei között.
- h) A lakásszövetkezet tagságának igényeire figyelemmel szociális célok megvalósítása és az igényekkel összefüggő szolgáltatások szervezése és nyújtása (pl. babakocsi tároló biztosítása).
- i) A lakásszövetkezet tulajdonának, vagyonának, ill. a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség biztosító intézetnél történő biztosítása, felelősségbiztosítása.
- j) hiteles tájékoztatás internetes felületen, nyomtatott terméken és más média útján

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.

#### **5. A lakásszövetkezet képviselete**

**A lakásszövetkezetet az Ügyvezető Elnök önállóan képviseli.**

Más tag vagy alkalmazott, a képviseleti joggal az **Ügyvezető Elnök és a Felügyelő Biztos együttes** írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

#### **6. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata**

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.

A tagok és nem tag tulajdonosok kötelesek a bírósági eljárás megindításának szándékát a

felügyelőbiztosnak írásban bejelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbiztos a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó részletesen indokolt javaslatot tesz.

A felügyelőbiztos intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost.

A megtámadott határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve a felügyelőbiztos javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül dönt a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, valamint a felügyelőbiztos írásban haladéktalanul értesíti.

A keresetindítás határideje a felügyelőbiztoshoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének meghatározott döntése közléséig, illetve a fent megjelölt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

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

A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani, a hatáskörrel rendelkező és a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiumához.

## **II. A lakásszövetkezet önkormányzati szervei**

Az önkéntes társuláson alapuló önkormányzati működés alapvető tartalma, hogy a tagság maga dönt a lakásszövetkezet működését, gazdálkodását, és a tagok érdekeit érintő kérdésekben.

Választás útján létrehozza az alapszabályban megjelölt szerveket, és megválasztja a lakásszövetkezet tisztségviselőit.

Ellenőrzi a lakásszövetkezet szerveinek működését, a választott tisztségviselők tevékenységét. A tisztségviselőket és a vezetőket beszámoltatja.

### **A lakásszövetkezet önkormányzati szervei:**

Közgyűlés  
Részközgyűlés  
**Ügyvezető Elnök**  
Felügyelőbiztos

#### **1. Közgyűlés**

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

##### **1.1. A közgyűlés hatásköre**

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az **Ügyvezető Elnök** megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelőbiztos személyének megválasztása, felmentése,
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása, melynek mértéke az Alapszabályban kerül rögzítésre;
- 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-képviselési szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) az épület közös részein műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elvégzésének elhatározása, az ehhez szükséges pénzügyi fedezet vállalása, abban az esetben, ha külső forrás bevonása válik szükségessé
- l) közös épületrészt érintő átalakításhoz való hozzájárulás, valamint ezek feltételeinek meghatározása
- m) lakás-előtakarékossági szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatala
- n) mindaz, amit a lakásszövetkezetekről szóló törvény, vagy a jelen alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal
- o) a tagfelvételi kérelem elbírálása, a tag kizárása,**
- p) az Igazgatósági testületi működési forma megszűnését követően, az alapszabályon kívüli más szabályzatok megalkotása, módosítása, különös tekintettel a Házirendre, a Tűzvédelmi Szabályzatra, a Követeléskezelési Szabályzatra, a munkáltatói jogkör gyakorlásával kapcsolatos szabályzatokra, továbbá a Számviteli Politikára-Gazdálkodási Szabályzatra.**

## **1.2. A közgyűlés összehívása**

A közgyűlést a napirend megjelölésével az **Ügyvezető Elnök** hívja össze, szükség szerint, de legalább évente egyszer.

Az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni a tagoknak. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. Ilyen esetben a hirdetményi meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal.

## **1.3. A közgyűlés sürgős összehívása**

A meghívó kiküldésének (kifüggesztésének) tizenöt napos határidejétől sürgős esetben el lehet tekinteni, a meghívónak tartalmaznia kell a sürgősség indokát.

Sürgős esetnek minősül különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.

A sürgős eset fennállásának kérdésében az igazgatóság dönt, a felügyelőbiztos véleményének kikérése után.

## **1.4. A közgyűlés kötelező összehívása**

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbiztos írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

Ha az **Ügyvezető Elnök** az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenöt napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbiztos, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az

általuk megbízott személy jogosult összehívni.

#### **1.5. A közgyűlési meghívó**

A közgyűlésre szóló meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét,
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét,
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást,
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

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

#### **1.6. A közgyűlés határozatképesége**

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

A határozatképtelen - vagy az ilyen okból berekesztett - közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (megismételt közgyűlés).

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképeségétől függő feltétellel - a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok létszámától függetlenül határozatképes. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

#### **1.7. Meghatalmazás közgyűlésen való képviseletre**

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A két tanú aláírásával hitelesített meghatalmazást a közgyűlés levezető elnökének kell átadni és rögzíteni a jelenléti íven. A meghatalmazást a jelenléti ívhez kell csatolni.

Egy személy korlátlan számú lakásszövetkezeti tagot képviselhet meghatalmazás alapján.

#### **1.8. A közgyűlés határozathozatala**

A közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Kivételt képeznek azok az ügyek, amelyeknél a lakásszövetkezeti törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként rendelkezik.

Lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, a tulajdonostársaknak csak egy egyező szavazata vehető figyelembe.

#### **1.9. A közgyűlés jegyzőkönyve**

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét,
- b) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a meghatalmazott nevét tartalmazó jelenléti ívet (a jelenléti ív a jegyzőkönyv melléklete),
- c) a közgyűlés határozatképeségének megállapítását,
- d) a tárgyalta ügyek ( indítványok) összefoglalását,
- e) a meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A közgyűlési jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke, a szövetkezet elnöke (akadályoztatása esetén a felügyelőbiztos) és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a

közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

A hitelesítő - aláírás után - az esetleges észrevételét rögzítheti a jegyzőkönyvben.

A közgyűlési jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetése ellenében - másolatot kérhet.

#### **1.10. A közgyűlési határozat megküldése a tagoknak**

A közgyűlési határozatokat valamennyi lakásszövetkezeti tag részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított harminc napon belül kézbesítés útján közölni kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

#### **1.11. Írásban történő szavazás**

A tagok és nem tag tulajdonosok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak.

Nem lehet írásban szavazni a lakásszövetkezeti törvény 15.§. (1) bekezdés a)-g) pontjaiban meghatározott ügyekben, valamint a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás ügyében.

Írásbeli szavazásnál a kérdés feltevése mellett az ügy eldöntéséhez szükséges, lényeges körülményekről írásban kell a tagokat tájékoztatni, és előkészíteni a határozati javaslatot.

A szavazólap az „igen”, „nem”, „tartózkodom” megjelölést, választási lehetőséget tartalmazza. A szavazásra rendelkezésre álló határidő az írásbeli tájékoztató rendelkezésre bocsátásától számított tizenöt nap.

Az írásbeli szavazás előkészítéséről és lebonyolításáról az **Ügyvezető Elnök** gondoskodik.

Az írásbeli szavazatok összesítését, a szavazás eredményét az **Ügyvezető Elnök** által felkért háromtagú bizottság végzi, és jegyzőkönyvben rögzíti a megállapításokat a szavazási határidő lejártát követő nyolc napon belül. Az írásbeli szavazás eredményéről a tagokat a közgyűlési határozatok kézbesítésével egyező módon kell értesíteni, a szavazás eredményének megállapítását követő tizenöt napon belül.

Eredménytelen az írásbeli szavazás, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.

#### **1.12. A részközgyűlés**

Részközgyűlést lehet összehívni a lakásszövetkezet önálló körzeteiben, az épületre vonatkozó külön kérdések megtárgyalására (felújítási, átalakítási munkálatok, közös és szövetkezeti tulajdonú helyiségek hasznosítása).

Részközgyűlés részközgyűlési körzetenként hívható össze, egy körzetnek egy épület, illetőleg dilatációs vonallal határolt épületrész minősül.

A rendes közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben a részközgyűlések döntést nem hozhatnak.

A Részközgyűlés összehívására az **Ügyvezető Elnök**, a Felügyelőbiztos, valamint az épület szövetkezeti tagjainak 10%-ának javaslatára a napirendi pont javaslatok megjelölésével kerülhet sor. Megismételt Részközgyűlést nem lehet tartani.

Egyebekben a Részközgyűlésre a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a részközgyűlés keretében hozott írásbeli szavazás eredménytelen, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el az adott önálló épület tagjainak és nem tag tulajdonosainak több, mint 50%-ának, illetőleg a törvényben, az alapszabályban meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát..

## **2. Ügyvezető Elnök**

2.1. **A lakásszövetkezetnél Ügyvezető Elnök működik. Az első Ügyvezető Elnök a Lakásszövetkezet 2017. május 24-től 5 évi időtartamra megválasztott Igazgatósági Elnöke, ezt követően az Ügyvezető Elnököt a közgyűlés 5 éves időtartamra választ meg.**

**Ügyvezető Elnöknek azon személy választható meg, aki pénzügyi, vagy gazdasági, vagy jogi, vagy műszaki felsőfokú végzettséggel és ingatlankezelői képesítéssel rendelkezik.**

### **2.2 Az Ügyvezető Elnök hatáskörébe és feladatkörébe tartozik:**

- a) a közgyűlés üléseinek előkészítése, összehívása, lebonyolítása,
- b) a közgyűlés határozatai végrehajtásának megszervezése, a végrehajtás ellenőrzése,
- c) a számviteli törvény szerinti beszámolóra és a költségvetésre vonatkozó javaslatok előkészítése és a közgyűlésre történő előterjesztése,
- d) a felügyelőbiztos, illetőleg külső szervek által végzett vizsgálatokból eredő intézkedések megtétele,
- e) a felügyelőbiztos működéséhez szükséges feltételek biztosítása,
- f) munkaszerződést köt a lakásszövetkezet által alkalmazott munkavállalókkal,
- g) eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben, melynek során ügyvéd közreműködését veheti igénybe,
- h) a jelen Alapszabályban foglaltak szerint megköti a szerződést a szövetkezet tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról, bérbe adásáról,
- i) Munkáltatói (vállalkozói jogviszony esetében megbízói) jogokat gyakorol a gondnok/házfelügyelő fölött,
- j) ~~a tagfelvételi kérelem elbírálása, a tag kizárása,~~
- k) ~~az alapszabályon kívüli más szabályzatok megalkotása, különös tekintettel a Házirendre, a Tűzvédelmi Szabályzatra, a Követeléskezelési Szabályzatra, a munkáltatói jogkör gyakorlásával kapcsolatos szabályzatokra, továbbá a Számviteli Politikára Gazdálkodási Szabályzatra..~~

2.3. (1) Az **Ügyvezető Elnök** a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat.

(2) Az **Ügyvezető Elnök** dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Az **Ügyvezető Elnök** tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

(3) **Az Ügyvezető Elnök az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről, és a rezsi-csökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összesített, és tulajdonoskénti összegéről költségnemenként.**

(4) Az **Ügyvezető Elnök** 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.

(5) Az **Ügyvezető Elnök** 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.

(6) Az **Ügyvezető Elnöknek** a költséghátralék megfizetése érdekében a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonost, határidő megjelölésével és a jelzálogjog bejegyzésének , illetőleg a követelés



érvényesítésének kilátásba helyezésével, írásban fel kell szólítani a hátralék megfizetésére. A hátralékos tag vagy nem tag részére a lakásszövetkezeti tulajdonban álló lakás címére, igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását 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 kell kézbesítettnek tekinteni (kézbesítési vélelem).

- (7) Amennyiben a fizetési felszólítás eredménytelen, illetve a kötelezett és a Lakásszövetkezet között nem jön létre részletfizetési megállapodás, avagy a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos mulasztása miatt a részletfizetési megállapodás megszűnik és a követelés egyösszegben lejárttá válik az **Ügyvezető Elnök** kezdeményezi a fizetési meghagyás kibocsátását.

Amennyiben a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos a fenntartási/közös költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került, a fizetési felszólítás eredménytelenségének megállapítását, illetve a részletfizetési megállapodás megszűnésével a követelés egyösszegű lejárttá válását (*amennyiben a lejárt követelés a továbbiakban is meghaladja a három hónapnak megfelelő mértéket*) követő 30 napon belül meghozott határozatával, a tulajdonos érvényes és hatályos, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata birtokában, a hátralékos tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. Tartozás elimerésének hiányában az **Ügyvezető Elnök** kezdeményezi a fizetési meghagyás kibocsátását, és a jogerős fizetési meghagyás birtokában hozhatja meg határozatát a lakástulajdon jelzálogjoggal történő megterheléséről.

- 2.4. Az **Ügyvezető Elnök** a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a tag jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított harminc napon belül - írásban köteles választ adni.

### **3. Felügyelőbiztos**

#### **3.1. A lakásszövetkezetenél felügyelőbiztos működik.**

A felügyelőbiztost a közgyűlés 5 évre választja meg. A lakásszövetkezet a felügyelőbiztossal munkaviszonyt nem létesíthet. Felügyelőbiztosnak a Lakásszövetkezet bármely tagja megválasztható, aki legalább középfokú pénzügyi, közgazdasági és mérlegképes könyvelői végzettséggel, vagy legalább középfokú végzettséggel és ingatlankezelői, vagy társasházkezelői képesítéssel rendelkezik.

A felügyelőbiztos a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedően végezhet ellenőrzést.

#### **3.2. A felügyelőbiztos:**

- 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 **Ügyvezető Elnököt** felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;

- d) indítványozhatja az **Ügyvezető Elnök** egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- e) összehívja a közgyűlést, ha az **Ügyvezető Elnök** nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;
- 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.

Az **Ügyvezető Elnök**, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni.

A felügyelőbiztos a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

A felügyelőbiztos a hozzá benyújtott kérelem, panasz előterjesztőjét személyesen is meghallgathatja, kiegészítésre szólíthatja fel, illetőleg az ügyet tárgyaló testületi ülésre meghívhatja. A kérelmezőt (panaszost) kérelmére meg kell hívni az ügyet tárgyaló testületi ülésre.

A felügyelőbiztos a közgyűlésnek alárendelten működik.

#### **4. Tisztségviselők**

4.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői:

- az **Ügyvezető Elnök**
- a felügyelőbiztos

A tisztségviselőket a közgyűlés választja ötévi időtartamra, titkos szavazással. Amennyiben a tisztségviselő megválasztása a választási ciklus közben történik, úgy a megbízatása a választási ciklus végéig tart.

Az **Ügyvezető Elnök** a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhat, munkaviszony esetén a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

A tisztségviselők díjazása az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

- ~~— az igazgatósági tagok éves-, a munkaadói és munkavállalói járulékokat és adókat is magában foglaló juttatása a mindenkori garantált bérminimum 12-szeresének 75 %-a,~~
- az **Ügyvezető Elnök** éves-, a munkaadói és munkavállalói járulékokat és adókat is magában foglaló juttatása a mindenkori garantált bérminimum 12-szeresének 100 %-a,
- a felügyelőbiztos éves-, a munkaadói és munkavállalói járulékokat és adókat is magában foglaló juttatása a mindenkori garantált bérminimum 12-szeresének 60 %-a.
- amennyiben az adott gazdasági évben, illetőleg az azt megelőző 12 hónapban teljesült beruházások értéke meghaladja a beruházásonkénti bruttó 25 millió forintot, úgy a megvalósult beruházások bruttó értéke 2 százalékának megfelelő összeget biztosít a Lakásszövetkezet a tisztségviselők, munkavállalók részére, **melyet az Ügyvezető Elnök a Felügyelő Biztos javaslata alapján meghozott határozatával oszt fel**, a beruházás során megnövekedett és teljesített terhek arányában. Egy adott beruházás egyetlen alkalommal vehető figyelembe. A juttatás felvételére a tiszteleletdíjra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni..

A tisztségviselők kérhetik, hogy díjazásukat a fenti arányok szerint megállapított részmunkaidőre számított munkabéreként, avagy számla ellenében havonta, vagy a keretösszegeen belüli részösszeg más gyakorisággal kerüljön kifizetésre.

A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni.

~~Az igazgatóság elnöke igazgatósági tag tartós, de legalább 30 napot meghaladó akadályoztatása esetén, az akadályozott tag beleegyezésével, az akadályozottság időtartamára, de legfeljebb a következő rendes közgyűlés időpontjáig, az igazgatósági tag feladatainak ellátása céljából helyettest bízhat meg.~~

~~Az így megbízott helyettes tisztségviselő juttatása nem haladhatja meg az akadályozott tag részére adott juttatást mértékét.~~

4.2. A tisztségviselők választása az alábbiak szerint történik:

- Az **Ügyvezető Elnök** a jelölés előkészítésére 3-5 tagú jelölőbizottságot választ a közgyűlés napját megelőzően legalább harminc nappal. A jelölőbizottság a lakásszövetkezet tagsága körében egyeztetést folytat, véleményt szerez be a személyre vonatkozó javaslatokra.
- A közgyűlésen először a jelölőbizottság terjeszti elő javaslatát, majd a jelen lévő lakásszövetkezeti tagok tehetik meg javaslatukat. A közgyűlés nyílt szavazással és egyszerű szótöbbséggel dönt a jelölőlistára (szavazólapra) történő felkerülésről.
- A jelölőlistára (szavazólapra) felkerült jelöltek közül a közgyűlés titkos szavazással választja meg a tisztségviselőket. Tisztségviselőnek az a jelölt lesz az első fordulóban megválasztva, aki a jelen lévő tagok több mint felének a szavazatát megkapja.
- Ha az első fordulóban az alapszabályban előírt létszámú tisztségviselő nem kerül megválasztásra, második szavazást kell tartani, amelyen az első fordulóban meg nem választott jelöltek indulhatnak. Amennyiben a második forduló sem hoz eredményt, a körülmények figyelembevételével a közgyűlés határoz a további eljárásról.
- A lakásszövetkezeti törvény rendelkezése szerint az **Ügyvezető Elnököt**, valamint a felügyelőbiztost külön szavazással kell megválasztani. Ezt az előírást a szavazólapok elkészítésénél is figyelembe kell venni.

4.3. Összeférhetetlenségi szabályok:

(1) Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki nem felel meg az Alapszabályban rögzített végzettségre vonatkozó feltételeknek;
- b) aki büntetett előéletű;
- c) aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- d) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- e) A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői.

Azt a tényt, hogy a b) és c) pontjában meghatározott kizáró ok nem áll fenn,

- a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,
- a tisztségviselő - megbízatásának időtartama alatt - a közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul a **másik választott tisztségviselő** részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

- (2) A közgyűlés a tisztségviselői megbízatás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak a **másik választott tisztségviselő** 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.
- (3) A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízatás elfogadása esetén - a tisztségviselői megbízatás megszűnéséig kezeli.
- (5) A tisztségviselő a megbízatás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés felhívására a megbízásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.
- (6) A lakásszövetkezet **Ügyvezető Elnöke** nem választható meg felügyelőbiztosnak.
- (7) Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket - írásban - tájékoztatni köteles.

#### 4.4. Megbízatás megszűnése

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

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

- (2) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha
  - a) a tisztségviselő a 30. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,
  - b) ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.
- (3) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.
- (4) A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az **Ügyvezető Elnök** vagy a Felügyelőbiztos 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.

(5) A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

### III. A lakásszövetkezeti tagsági viszony

#### 1. A tagsági viszony feltételei

A lakásszövetkezet tagjai sorába azt a kérelmezőt lehet felvenni, aki

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

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

#### 2. A tagsági viszony létrejötte

**A tagfelvételi kérelmet az Ügyvezető Elnökhöz kell benyújtani. A tagfelvételtől a Közgyűlés a soron következő közgyűlésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a kérelmezőt a határozathozattól számított 15 napon belül írásban értesíteni kell.**

A tagsági viszony - a kérelem teljesítése esetén - az erről szóló határozat meghozatalának napján jön létre.

A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel - nem utasítható el. Ha egy lakás több személy tulajdonában áll, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

#### 3. Tagsági viszony megszűnése:

A tagsági viszony megszűnik, ha

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- b) a tag a tagsági viszonyát kilépéssel megszünteti,
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik,
- d) a tagnak a tagsági viszonyát a közgyűlés kizárással megszünteti,
- e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kilépési szándékot az **Ügyvezető Elnöknek** írásban kell bejelenteni. A tagsági viszony a bejelentést követő hónap utolsó napján szűnik meg.

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

A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettség teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki és beköltözés milyen időpontban történik meg. Ha a szerződés a költségviselés

időpontjáról nem rendelkezik, az elidegenítésre vonatkozó szerződés aláírásának időpontja az irányadó.

Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását a lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési vagy pályázati támogatású hitel terheli, az elidegenítéshez kapcsolódó igazolás kiadásánál az **Ügyvezető Elnök** köteles fokozott körültekintéssel és gondossággal eljárni. Ebben az esetben az igazolásnak ezeket a körülményeket tartalmaznia kell és rögzítenie kell azt, hogy ezeket a tartozásokat az új tulajdonos átvállalja-e.

Ha a tagsági viszony a tag halála, jogi személy tag megszűnése vagy kizárás miatt szűnik meg, a volt taggal (örökösével) 30 napon belül el kell számolni. A fizetendő, ill. a visszafizetendő összeg megállapításakor az összes tartozást és követelést össze kell vonni és az így adódó összeget 15 napon belül a lakásszövetkezetnek be kell fizetni, ill. a lakásszövetkezetnek ki kell fizetni a tag vagy az örökös részére.

#### **4. A lakásszövetkezeti tag jogai**

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, a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekből - másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.

#### **5. A lakásszövetkezeti tag kötelezettségei**

##### **A.)**

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 építkezésekről értesítse az igazgatóságot,
- c. lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője, megbízottja vagy a lakásszövetkezettel szerződéses kapcsolatban álló személy a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d. a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c. pont és a lakásszövetkezeti törvény 14.§. (1) bekezdés rendelkezéseit.
- e. lakásszövetkezeti tulajdont óvja és védje,
- f. lakása elidegenítését a szerződés megkötését követő tizenöt napon belül jelentse be az igazgatóságnak és a lakással kapcsolatos tartozását fizesse meg a lakásszövetkezetnek.

**B.)**

A lakás tulajdonosa köteles bejelenteni a változástól számított 15 napon belül:

- a. lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
- b. lakcímét, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c. hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét,
- d. a lakását bérlő, használó személy b) pontban meghatározott adatát, abban az esetben ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz- szolgáltatás díja a bérlőt terheli.

**6. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei**

6.1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik. Kivételek az előbbi általános szabályok alól:

- a) a lakásszövetkezet által nyújtott szolgáltatások nem illetik meg a nem tag tulajdonosokat,
- b) a nem tag tulajdonos nem részesül a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeiből, illetőleg nem terhelik a vállalkozási bevétellel kapcsolatos költségek.

6.2. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

## **IV. Tulajdoni és használati viszonyok**

### **1. Tulajdoni viszonyok**

A lakásszövetkezetnél a szövetkezeti házhoz tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A lakások lakásszövetkezeti tulajdonban is állhatnak.

A lakásszövetkezet tulajdonába kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását, valamint az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását a lakásszövetkezet alakulásakor tartott közgyűlési jegyzőkönyv mellékletei tartalmazzák.

A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:

- a lakásszövetkezeti, közösségi célú helyiségek
- a kapualj,
- lépcsőház,
- folyosók,
- a központi berendezések helyiségei,
- a mosókonyha,
- a kis-, és nagy szárítók ,
- a gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség,
- a szeméttároló helyiség,
- egyéb tároló helyiség,

a berendezéseivel és a felszereléseivel együtt.

Központi berendezések általában:

- vízvezeték hálózat a vízmérőtől, a magántulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig, **továbbá az ingatlanokban a Lakásszövetkezet által biztosított távleolvasható vízmérő berendezés,**
- a lakásszövetkezeti tulajdonú helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is.
- a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól
- az elektromos vezetékhálózat a lépcsőházi elosztóktól, a magántulajdonú lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig,
- a lakásszövetkezeti tulajdonú helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is
- a központi fűtőberendezés, valamint a fel- és leszálló vezetékek, a magántulajdonú lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben az elzáró-ürítő csapokig,
- a lakásszövetkezeti tulajdonú helyiségekben a további fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is
- a kaputelefon rendszerek központi egysége, valamint a lakásokban található készülékekig futó vezetékek

A szövetkezeti vagyon védelme érdekében az igazgatóság köteles a lakásszövetkezeti tulajdon biztosításáról gondoskodni, ideértve a lakóépületre vonatkozó épületbiztosítási szerződés megkötését is.

**2. Használati viszonyok**

- 2.1. 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.
- 2.2. A lakásszövetkezet igazgatósága Házirendet fogad el, amelyben meghatározza:
  - a.) a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait
  - b.) a lakóépület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó szabályokat
- 2.3. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiség és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés a tagok, és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.

Kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről szóló döntés meghozatala esetén a lakásszövetkezet igazgatósága adatkezelési szabályzatban állapítja meg a kamerarendszer üzemeltetésének feltételeit.
- 2.4. Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni nem lehet, továbbá nem lehet szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.
- 2.5. Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységet a közgyűlés engedélyezheti. A tevékenység folytatásához az engedélyt a tagok és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával adhatja meg a közgyűlés.
- 2.6. Mini tárolók, a kis szárító, nagy szárító, mosókonyha, nagy tároló, nagy hőközpont helyiségek 2017. június 01. előtt megkötött határozatlan idejű bérleti szerződése, az Alapszabály erejénél



fogva, 2017. június 01. napjától kizárólag az alábbiakban meghatározott minimális bérleti díj, vagy amennyiben a szerződés ennél magasabb összegű bérleti díjat tartalmaz, akkor a szerződés szerinti bérleti díj ellenében maradhat fenn. A bérleti díjat nem vállaló bérlő határozatlan idejű bérleti szerződése a jelen Alapszabály erejénél fogva 2017. július 31. napján szűnik meg.

Minimális bérleti díjak a következők:

Helyiség	Minimális bérleti díj (Ft/hó)
mini tároló (volt WC)	2.000
kis szárító	6.000
nagy szárító	10.000
mosókonyha	20.000 + rezszi
nagy tároló (volt iroda)	25.000 + rezszi
nagy hőközpont	40.000 + rezszi

- 2.7. Amennyiben a 2.6. pontban meghatározott helyiség bérleti szerződése 2017. június 01. napját követően megszűnik, úgy az ingatlan kizárólag versenyeztetés útján adható ismételt bérbe. A bérleti díj minimális összegét el nem érő ajánlat érvénytelen. A versenyfelhívást a Lakásszövetkezet internetes felületén ([www.lakatosszovetkezet.hu](http://www.lakatosszovetkezet.hu)) kell nyilvánosságra hozni, az ajánlat megküldésére, a közzétételtől számított, legalább 10 napot kell biztosítani. Az **Ügyvezető Elnök** a bérleti szerződést azzal köti meg, aki a legkedvezőbb ajánlatot tette, azzal a feltétellel, hogy a közműórákkal ellátott helyiségek bérleti díja a közművek díját nem tartalmazza. Azonos ajánlat esetén a bérleti szerződést azzal a bérlővel kell megkötni, aki a verseny idején a Lakásszövetkezetben ingatlan-tulajdonnal rendelkezik. Amennyiben valamennyi azonos ajánlatot tevő, avagy egyik ajánlatot tevő sem rendelkezik a Lakásszövetkezetben ingatlan tulajdonnal, úgy a még versenyben lévő, ajánlatot tevők között újabb ajánlatot lehetővé tevő versenyt kell elrendelni egészen addig, amíg a legjobb ajánlatot tevő személye meg nem állapítható. Bérleti szerződés csak a legjobb ajánlatot tevő személlyel köthető meg.
- 2.8. A Lakásszövetkezet tulajdonában álló 57 nm-es lakásingatlan bérletére a 2.6 és 2.7 pontban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a lakásbérlet minimális díja 65.000.- Ft+rezsi.
- 2.9. Ha a lakásszövetkezettel fennálló bérleti szerződés megszűnik, a bérlő legkésőbb a bérleti szerződés utolsó napján köteles a bérleményt, az elhelyezés igénye nélkül kiüríteni. Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség volt bérlője, kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a helyiségben maradt berendezési tárgyait, és eszközeit, költségére és veszélyére a Lakásszövetkezet jogosult bérelt raktárban elhelyezni..

## V. A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tag és nem tag tulajdonosok fenntartással (felújítás, üzemeltetés, karbantartás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.
2. A lakásszövetkezet tevékenységének elsődleges pénzügyi forrása a befizetett közös költség, mely tartalmazza az üzemeltetési és felújítási költségeket. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységét a lakásszövetkezet céljának megvalósítása érdekében végzi, a vállalkozási tevékenység nyereségét a lakásszövetkezet céljainak megvalósítása érdekében használja fel.
3. A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a

nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

4. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.
5. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással és üzemeltetéssel kapcsolatos kötelezettségeket épületenként és lakásonként külön- külön kell megállapítani és nyilvántartani.
6. A tulajdonosok a különböző célú költségeket általában a lakások teljes alapterületének nagysága (négyzetméter) alapján, illetőleg az Alapszabály 8. a./ pontjában meghatározott esetben lakásonként egyező arányban+a lakás alapterületének arányában, illetve vélt, vagy mért fogyasztás-arányban viselik.
7. A lakásszövetkezethnél az elszámolási időszak a tárgyév január 1. napjától a tárgyév december 31. napjáig tart. Az elszámolás időpontja a zárszámadó közgyűlés napja.
8. A felújítási és fenntartási költségeket a tag és nem tag tulajdonosok, a 6. pontban foglaltaknak megfelelően, az alábbi költségfajtánként kötelesek megfizetni:

a./ Felújítási költségek

aa./ A felújítási költségek két részből tevődnek össze. A felújítási költségeket a tulajdonosok egyrészt lakásonként egyenlő mértékben, 2.300.- Ft –os összegben, továbbá ezzel egyidejűleg a lakástulajdon teljes alapterületének arányában viselik.

ab./ Az OMP Programban támogatásban részesült épületek esetében a felújítási költségek a következő további költségekkel emelt mértékben terhelik a tulajdonosokat:

Alapterület (nm)	28	38	49	55	57
Dolgozó út 5.	-	-	3 706 Ft	4 441 Ft	4 687 Ft
Dolgozó út 7.	-	-	3 829 Ft	4 580 Ft	4 830 Ft
Dolgozó út 11.	0 Ft	753 Ft	-	2 118 Ft	2 279 Ft
Dolgozó út 13.	1 136 Ft	2 363 Ft	-	4 449 Ft	4 695 Ft
Kézműves utca 18.	1 109 Ft	2 327 Ft	-	4 397 Ft	4 640 Ft
Lakatos út 32.	-	-	5 706 Ft	6 092 Ft	7 013 Ft

ac./ Az egyes lakástulajdonok ablakainak cseréjével kapcsolatos egyéni költségek nem képezik a felújítási költségek részét, annak ellenére, hogy azokat az állami és önkormányzati hitel támogatása miatt az egyes tulajdonosoktól a Lakásszövetkezet szedi be és egyenlíti ki a hitelt biztosító pénztintézet felé. Az ilyen költségek egyedileg, a kicserélt ablakok méretéhez és darabszámához igazodva, egyedi megállapodás szerint kerültek meghatározásra.

b./ Üzemeltetés, karbantartás

ba./ A lakásszövetkezeti tulajdon üzemeltetési és karbantartási költségeit a tulajdonosok a lakástulajdon teljes alapterülete (négyzetméter) arányában viselik.

bb./ Azokban az épületekben, ahol kamerarendszer működik, ott a kamerarendszer üzemeltetési költségeit az ingatlan tulajdonosok lakásonkénti arányban viselik.

c./ Vízfogyasztás díja, csatornahasználat díja

A vízdíjat a mellékvízmérők által mért vízfogyasztás alapulvételével fizetik meg a tulajdonosok, közvetlenül a szolgáltatónak. **A Tulajdonos köteles a Lakásszövetkezet által használatába adott mellékvízmérők állagát megőrizni, illetőleg a használatában álló mellékvízmérőben okozott, és az annak megrongálásból eredő költségeket, így különösen a szolgáltató által előírt kiszámlázott többletdíjat, kötbért a**

**Lakásszövetkezetnek megteríteni.**

d./ Szemétszállítás díja

A szemétszállítás díját a tulajdonosok közvetlenül a szolgáltatónak fizetik meg, a szolgáltatási szerződés alapján.

e./ Távfűtés díja

A távfűtés díját a tulajdonosok közvetlenül a szolgáltatónak fizetik meg, a szolgáltatási szerződésben meghatározottak szerint, az ÖKO-PLUSZ program keretében korszerűsített a fűtési rendszerben a költségosztók alapján, az ÖKO PLUSZ programban részt nem vevő ingatlanok esetén a lakások teljes légköbmétere alapján.

f./ A fenntartási költség érvényesítésének költségei

fa/ Fizetési felszólítás munkadíja: 3.000.- Ft

fb/ Fizetési felszólítás postaköltsége: 1.000.- Ft

fc/ Tulajdoni lap lekérése esetenként: 2.000.- Ft

fd/ Fizetési meghagyás iránti kérelem díja (jogtanácsos igénybevételével) : 4.000.- +MOKK mindenkor hatályos díja

fe/ Adategyeztetés költsége végrehajtáshoz: 6.000.-.- Ft

ff/ Végrehajtási eljárási cselekmények esetenként: 4.000.- Ft + MOKK, OBVK mindenkor hatályos díj.

fg/ Jelzálogjog bejegyzésének díja: 15.000.-.- Ft, mely nem tartalmazza a tartozás elismerésének hiányában szükséges fizetési meghagyás, sem adategyeztetés költségét.

**9. Hatósági áremelés tovább hárítása**

Amennyiben hatósági áremelés szükségessé teszi, az **Ügyvezető Elnök** a hatósági áremeléssel arányos mértékben emelheti a közös költség mértékét. A költségemelésről az **Ügyvezető Elnök** írásban értesíti a tulajdonosokat.

**10. A fenntartási költség hátralék behajtása**

A tulajdonosok a fizetési kötelezettségüket havonként, a tárgy hó 15. napjáig kötelesek teljesíteni. A lakásszövetkezet folyamatosan figyelemmel kíséri a tulajdonosok fizetési kötelezettségének a teljesítését. A hátralékosokat fel kell szólítani határidő megjelölésével. A fizetési felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás, illetőleg bírósági eljárás útján kell érvényesíteni a lakásszövetkezet követelését. Az **Ügyvezető Elnök** a hátralék behajtása érdekében ügyvéd, vagy jogtanácsos közreműködését veheti igénybe. A lakásszövetkezet a fenntartási költséggel együtt a hátralékos tulajdonossal szemben érvényesítheti azokat a költségeket is, amelyek a hátralék behajtásával kapcsolatban felmerülnek. A követeléskezelés részletes szabályait az Igazgatóság által meghozott követeléskezelési szabályzat tartalmazza.

Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag és nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

A hátralékos tulajdonosnak lehetővé kell tenni, hogy az őt terhelő költségek csökkentése érdekében teljes hatályú tartozás elismerő nyilatkozatot tegyen, illetőleg a végrehajtási eljárás lefolytatásához szükséges személyes adatai kezelésére felhatalmazást adjon. A hátralék érvényesítésének költségeit az V. fejezet 8.f./ pontja tartalmazza.

## **VI. Szervezeti átalakulások**

### **1. Egyesülés**

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. Szétválás**

A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre.

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.

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

### **3. Kiválás**

A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai - 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.

A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el.

### **4. Megszűnés**

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.

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.

A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

## **VII. Felelőségi szabályok**

1. A jogellenesen okozott kárért a lakásszövetkezet a tag és nem tag tulajdonosoknak, valamint a tag és nem tag tulajdonosok a lakásszövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartoznak felelőséggel. A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.

2. A munkaviszonyban alkalmazott munkavállalók kártérítésére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni. Ugyanígy felel a lakásszövetkezet a munkaviszonyban alkalmazott munkavállalóknak okozott kárért.

## VIII. Befejező rendelkezések

1. Az egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt a lakásszövetkezet közgyűlése fogadta el a 2019. május 29. napján megtartott ülésén.
2. jelen módosított és egységes szerkezetbe foglalt alapszabály az elfogadás napján lép hatályba.
3. **A Lakásszövetkezet korábbi, testületi formában működő Igazgatósága által megalkotott alábbi belső szabályzatok változatlan tartalommal maradnak hatályban::**

Házirend

Tűzvédelmi Szabályzat

Követeléskezelési Szabályzat

Budapest, 2019. május 29. napján

Bp. XVIII. ker., Lakatos u. 2. sz.

Lakásszövetkezet Igazgatósága

1184 Bp. XVIII., Lakatos u./2/b

Adószám: 10093816-1-43

Ügyvezető Elnök

*A jelen okiratot szerkesztettem, egységes szerkezetbe foglaltam, és ügyvédként ellenjegyzem Budapesten, 2019. május 29. napján. Igazolom, hogy annak szövege a 2019. május 29. napján megtartott közgyűlés által rögzített módosítást tartalmazza, mely a korábbi létesítő okirat I. fejezet 1. pontjában, a Lakásszövetkezet saját tulajdonú helyiségeinek székhelyhasználati joga megváltoztatásáról, illetőleg az közhiteles nyilvántartások tartalmához történő igazításából, a IV. fejezet 1. pontjában, V. fejezet 8. c. pontjában a 2019. április 24-i közgyűlés 5/KH/2019. sz. határozata alapján felszerelésre kerülő vízőrák tulajdoni és költségviselési rendelkezéseit, továbbá a Lakásszövetkezet szervezeti változásával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza (I. fejezet 5.; II. fejezet 1.1; 1.2; 1.4; 1.11; 1.12; 2 pont valamennyi alszámos pontját, 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; III. fejezet 2;3; IV. fejezet 2.7; V. fejezet 9-10; és VIII. fejezet 3. pont).*

**Budapest, 2019. május 29.**

**Dr Ivanics Éva ügyvéd**

**KASZ: 36078028**

**1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 216.fsz.2.**

