***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 érdekképviselet sajátos szabályaira terjed ki.

1. Az e törvényben, illetőleg – annak keretei között – a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

1. A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.

1. 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.

1. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

1. 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.

1. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

1. Az Alapszabályt a Közgyűlés fogadja el.

1. A Közgyűlés az Alapszabályt – a jelenlévők szavazatának 2/3-os többségével – bármikor módosíthatja.

1. Az Alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

**Az alapszabályban kell meghatározni:**

1. a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
2. a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
3. a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
4. a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
5. a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
6. a közgyűlés vagy – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
7. a tagok jogait és kötelezettségeit;
8. az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
9. 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;
10. a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
11. a lakásszövetkezet képviseletének részletes szabályait;
12. a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
13. az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
14. a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
15. a lakásszövetkezet házirendjét, vagy annak alapvető szabályait;
16. az alapszabályon kívül a házirend és más lakásszövetkezeti belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
17. az írásbeli szavazásra (a törvény keretein belül) előterjeszthető napirendeke, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
18. egyéb, a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott kérdéseket.

1. **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.

1. **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.

1. **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.

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

6820           Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése FŐTEVÉKENYSÉG

1723          Irodai papírárú 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          Videókazetta, lemez kölcsönzése

7729          Egyéb személyi használatú, háztartási cikk kölcsönzése

6203          Számítógép-üzemeltetés

6311          Adatfeldolgozás, web-hoszting 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 szoltáltatás

8219          Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás

8211          Összetett adminisztratív szolgáltatás

**II Fejezet**

  A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETE

1. ***A közgyűlés***
2. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.
3. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.
4. 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.
5. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen ki kell függeszteni.
	1. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:
	2. az alapszabály megállapítása, módosítása;
	3. az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
	4. a felügyelő-bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
	5. a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
	6. a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
	7. a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
	8. a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
	9. a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
	10. döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
	11. tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
	12. döntés a felújítási kölcsön felvételéről, annak mértékéről, a tulajdonosok erre vonatkozó befizetési kötelezettségéről és jogi biztosításáról;
	13. döntés a szövetkezet lakóépület fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről.
	14. a tagfelvételről és kizárásról való döntés
	15. 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.
6. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent.
7. 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.
8. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.
9. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:
– A lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.
10. 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.
11. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. A lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok nem vehetők figyelembe.
12. 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. 222–223.           §-iban foglaltak az irányadók.
13. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni.
14. 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.
15. A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.
16. A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthet és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
17. Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.
18. 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.
19. Nem lehet írásban szavazni a közgyűlés hatáskörébe tartozó a)–g) pontokban meghatározott kérdésekben.
20. 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 lényeget 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 megszerezhetőségének körülményeit.
¬ Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
¬ A szavazólapokat a közgyűlési meghívok kiküldésének az alapszabály felhatalmazása alapján kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavaza¬tukat 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 hitelesí¬tik 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.

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 ruházza 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 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.

8. Az igazgatóság:
a) Rendszeresen ellenőrzi az épületek állapotát, gondoskodik az épület jó karbantartásáról és üzemeletetéséről,
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 meg¬emelheti. 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 jogosult foglalkoztatni. Az ügyvezető igazgató felett ez utóbbi esetben a munkáltatói jogokat az igazgatóság gyakorolja.
h) Jelen alapszabály felhatalmazza az igazgatóságot, hogy az érintett lakóközösség határozata szerint a lakásszövetkezetekről szóló jogszabály 13. és 15. §-ban meghatározott nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával és hasznosításával kapcsolatos döntést meghozza.

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 tulajdonosváltozás, 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 betekinthet;
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 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.

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 összeférhetetlenség 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 követő, 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 megszűnteti;
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 képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli, e jogkörük 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 képviseleti 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. Ebben az esetben követendő eljárást a lakásszövetekről szóló jogszabály 9. §. (4) – (7) bekezdései határozzák meg.

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 energia ellátó, 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) l akás,
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 megszerzéshez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke új lakás esetén nem lehet kevesebb a bruttó építési költség öt százalékánál és nem lehet magasabb a bruttó 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 pénzintézetnél vezetett felújítási célú pénzeszköze elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesítik.

6. A használati jog átruházáshoz a lakásszövetkezet igazgatóságának hozzájárulása szükséges.

7. Az állandó használat jogának visszterhes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát a használati szerződésben köteles kikötni, továbbá előírni, hogy a tag visszterhes 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 lakásszövetekről 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 nyugalmát 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.

1. **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, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

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

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

4. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az 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 tagfelvételről az igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, a 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 egyidőben 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) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

13. A kizárásra a közgyűlés jogosult. Az érintett taggal írásban, a közgyűlés megkezdése előtt 30 nappal közölni kell a kizárást. A kizárásról a közgyűlésnek határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

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

15. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:
a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

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

17. Ha a tagsági viszony haláleset, vagy kilépés miatt szűnik meg, az örökössel, vagy a volt taggal el kell számolni. Határidő: az igényjogosultság igazolását követő 30 naptári napon belül.

18. 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 gondoskodjék 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.

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) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
d) a lakásában lakó személyek számát,
e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A bejelentést 15 napon belül kell megtenni.

5. Ha a tulajdonos a lakását bérbe adja, és a bérlő – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

6. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó szabályok:
A fenntartási költség (közösköltség és szemétdíj, valamint pótbefizetés) befizetésével legalább 6 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 ezen 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 a rendelkezésére álló adatokról nyilvántartást vezet. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság 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.

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 tartozás, a költségek, és a késedelmi kamatok behajtására fizetési meghagyás kibocsátását kérheti az illetékes bíróságtól.
13. A közgyűlés felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fenntartási költséget rendszeresen, vagy rendszertelenül nem fizető tulajdonosokat három hónapos elmaradás esetén a szövetkezeti tagjai közül kizárás előterjesztéssel éljen a közgyűlés felé. 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 jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

16. 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 a tárgyévet lezáró közgyűlés napját követő 8. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet 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 negyedév záró 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 csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

5. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.

6. A fizetésképtelenség 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 érdekképviseletében, ennek megfelelően tagja a LÉTÉSZ-nek.

XII. FEJEZET

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése a lakásfenntartó szövetkezet módosított alapszabályát 2014. augusztus 25-én a közgyűlésen elfogadta.
Az Alapszabály 2014. augusztus 25-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, 2014. augusztus 25.
Német Ferenc
elnök

Készítette és ellenjegyezte, kijelentve, hogy ez a mai napon hatályos és egységes szerkezetű szöveget tartalmazza.
Budapest, 2014. augusztus 25.