



# **VERES PÉTER**

**Lakásfenntartó Szövetkezet**

## **ALAPSZABÁLY**

**&**

## **HÁZIREND**

**VERES PÉTER LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET**  
**ALAPSZABÁLYA MÓDOSÍTÁSOKKAL**  
**EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

amellyel a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által 01-02-051187. cégjegyzékszám alatt bejegyzett VERES PÉTER Lakásfenntartó Szövetkezet az alapszabályt módosítja és egységes szerkezetbe foglalja a 2013. évi V. Törvény (Ptk.), a 2004. évi CXV. Törvény (Lszt.) valamint a 2006. évi V. törvény (Ctv.) rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint:

**I. FEJEZET**  
**A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET NEVE,**  
**CÉLJA, FELADATA, TEVÉKENYSÉGE**

**1. A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET NEVE, SZÉKHELYE:**

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

A Lakásszövetkezet önálló jogi személy.

A Lakásszövetkezet 1978. április 27-én határozatlan időre alakult meg.

**2. A LAKÁSSZÖVETKEZET CÉLJA:**

A Lakásszövetkezet által saját szervezésben, a szövetkezeti alapelvek figyelembevételével, a tagok közreműködésével és anyagi hozzájárulásával a Lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése.

**3. A LAKÁSSZÖVETKEZET FELADATA:**

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

**4. A LAKÁSSZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖREI A 2025 ÉVI TEÁOR SZÁMOK SZERINT:**

FŐTEVÉKENYSÉG: 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

EGYÉB TEVÉKENYSÉGI KÖR:

4311 '25 Bontás  
4312 '25 Építési terület előkészítése  
4321 '25 Villanyszerelés  
4322'25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
4323'25 Szigetelés  
4331'25 Vakolás  
4332'25 Épületasztalos-szerkezet szerelése  
4333'25 Padló- és falburkolás  
4334'25 Festés és üvegezés  
4335'25 Egyéb befejező építés  
4341'25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
4399'25 M.n.s. egyéb speciális szaképítés  
6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás  
8110 '25 Építményüzemeltetés

8121'25 Általános épülettakarítás  
8122'25 Egyéb épület-, ipari takarítás  
8123 '25 Egyéb takarítás

## II. FEJEZET A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETE

### 1. A KÖZGYŰLÉS

1. A Lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.
2. A közgyűlés hatáskörére az Lszt. 15. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadóak az alábbi kiegészítéssel:
  - 2.1. A közgyűlés hatáskörébe tartoznak az Lszt. 15. § (1) bekezdés a-j pontjaiban megjelölt feladatkörök továbbá
    - k) döntés a felújítási kölcsön felvételéről, annak mértékéről, a tulajdonosok erre vonatkozó befizetési kötelezettségéről és jogi biztosításáról;
    - l) döntés a Lakásszövetkezet lakóépület fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről.
3. A közgyűlés összehívására az Lszt. 16. § (1-3) bekezdései az irányadók az alábbi kiegészítésekkel:
  - 3.1. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban, névre szóló borítékban, postaládában történő elhelyezés, postai kézbesítés, e-mail útján történő kézbesítés vagy az épületek hirdetőablájára kihelyezett hirdetmény útján kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni.
4. A közgyűlési meghívó tartalmára és mellékleteire az Lszt. 16. § (4-5) bekezdéseiben foglaltak az irányadóak.
5. A közgyűlés határozatképességére és a megismételt közgyűlésre az Lszt. 17. § (1-3) bekezdései az irányadóak.
6. A közgyűlésen történő határozathozatalra az Lszt. 18. § (1-2) bekezdései az irányadóak az alábbi kiegészítéssel:
  - 6.1. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. A lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok nem vehetők figyelembe.
7. A közgyűlésen meghatalmazással történő részvételre az Lszt. 18. § (3) bekezdése az irányadó az alábbi kiegészítéssel:
  - 7.1. A meghatalmazást, mind a meghatalmazónak, mind a meghatalmazottnak saját kezűleg alá kell írnia, 2 fő tanú aláírásával kell hitelesíteni. A meghatalmazást a közgyűlés elnökének át kell adni, minden egyes közgyűlésre (ideértve a határozatképtelenség folytán megismételt közgyűlést is) külön-külön meghatalmazást kell adni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 6:15 §-ában foglaltak az irányadóak.
8. A közgyűlésről készült jegyzőkönyvre az Lszt. 18. § (5-7) bekezdései az irányadóak az alábbi kiegészítéssel:
  - 8.1. A közgyűlés üléséről a jegyzőkönyv elkészítésének érdekében hangfelvétel készül, mely a jegyzőkönyv elkészültét követő 60. napig kerül megőrzésre a közgyűlésen elhangzottak igazolhatósága érdekében.
  - 8.2. A tagok a közgyűlésen hozott határozatokról a lakásszövetkezet mindenkor honlapján is tájékozódhatnak a határozat hozatalát követően 30 napon belül.
  - 8.3. A határozatok kézbesítésének és közlésének módja, a tulajdonosok postaládájába névre szóló borítékban elhelyezve vagy írásban postai kézbesítés útján vagy az épületek hirdetőablájára kihelyezett hirdetmény útján. E- mail címmel rendelkező tulajdonosoknak a határozatok - kérésükre – e-mail útján is közölhetőek.

9. 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. Nem lehet írásban szavazni az Lszt. 15. § (1) bekezdés a)–g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

9.1. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

9.1.1. Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az Igazgatóság feladata.

9.1.2. A Lakásszövetkezet Igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a Felügyelő bizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelő bizottsági véleményt a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.

9.1.3. Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépelten - az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az Igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazat leadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerzhetőségének körülményeit.

9.1.4. Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.

9.1.5. A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kézbesítésének az alapszabályban meghatározott módján kell a tagokhoz eljuttatni.

9.1.6. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.

9.1.7. A szavazólapokat az azokhoz mellékelten csatolt, lebélyegzett, lezárt borítékban kell visszajuttatni a Lakásszövetkezet részére. A szavazás úgy zajlik, hogy a szavazólapokat a megadott határidőig a Tulajdonosok a Lakásszövetkezet postaládájába bedobják a határidőt követő napon reggel 9 óráig.

9.1.8. Az Igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az Igazgatóság és a Felügyelő bizottság 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő vagy munkavállaló lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.

9.1.9. 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 vagy az alapszabály minősített többséget ír elő. A tartózkodom, szavazatot a határozatképesség szempontjából figyelembe kell venni, azonban a szavazás eredménye szempontjából figyelmen kívül kell hagyni.

## 2. A RÉSZKÖZGYŰLÉS

1. A Lakásszövetkezet alapszabálya lehetővé teszi részközgyűlések tartását.

2. A részközgyűlésekre az Lszt. 20. § (1-3) bekezdései az irányadóak az alábbi kiegészítésekkel:

- a) A részközgyűlés döntése nem lehet ellentétes a közgyűlés korábban meghozott döntésével.
- b) Az alapszabály a részközgyűléseket a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel ruházta fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.
- c) Részközgyűlési körzetek:
  - Gyűrű utca 1 – 15.
  - Gyűrű utca 2 – 16.
  - Gyűrű utca 18 – 32.
  - Füst Milán utca 1.
  - Juhász Gyula utca 4.

### 3. A TISZTSÉGVISELŐK

1. A lakásszövetkezet tisztségviselői:
  - a) az igazgatóság elnöke és tagjai,
  - b) a felügyelő-bizottság elnöke és tagjai,
  - c) a jelölőbizottság elnöke és tagjai.
2. A **tisztségviselők választására** az Lszt. 29. § (1-3) bekezdései az irányadóak.
3. A tisztségviselőkkel szemben támasztott követelményekre az Lszt. 30-32. §-ai az irányadóak az alábbi kiegészítésekkel:
  - 3.1. Nem lehet tisztségviselő az sem, akinek a Lakásszövetkezet felé fennálló tartozása van.
  - 3.2. A Ptk. szerinti hozzátartozók [a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa] nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a Felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is.
4. Tisztségviselőkkel szemben támasztott szakmai követelmények:
  - a) az Igazgatóság tagjai és elnöke legalább középfokú iskolai végzettséggel rendelkezzen, valamint műszaki, gazdasági vagy jogi ismeretei legyenek.
  - b) a Felügyelő bizottság tagjai és az elnöke rendelkezzen legalább középfokú iskolai végzettséggel és gazdasági, pénzügyi ismeretekkel.
  - c) amennyiben a Lakásszövetkezet 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.
5. 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.
6. Amennyiben valamely tisztségviselővel kapcsolatban összeférhetlenség gyanúja okot adó, hitelt érdemlő információ jut a Lakásszövetkezet tudomására, köteles azt kivizsgálni. A tag- vagy elnökjelöltek összeférhetlenségéről a Jelölőbizottság, az igazgatósági tagok/elnök összeférhetlenségéről a Felügyelő bizottság, a felügyelőbizottsági tagok/elnök összeférhetlenségéről a Közgyűlés jogosult dönteni.

Az összeférhetlenség fenn nem állásának vagy megszűnésének igazolásául - az összeférhetlenség természetétől függően - olyan közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat fogadható el, amely alkalmas arra, hogy az összeférhetlenségi helyzet fenn nem állását vagy megszűnését hitelt érdemlően igazolja. Az összeférhetlenség kivizsgálásának részletes szabályait az Igazgatóság belső szabályzatban állapíthatja meg.
7. A tisztségviselők megbízatása az Lszt. 33. § (1-2) bekezdéseiben foglaltak alapján szűnik meg. A tisztség megszűnésére az Lszt. 33. § (3-6) bekezdései az irányadóak.
8. Ha az Igazgatóság vagy Felügyelő bizottság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt a 7. pont szerint megszűnik, akkor a közgyűlés által már megválasztott póttag lép a helyére. Amennyiben már megválasztott póttag nincs, vagy van, de a megbízatást nem vállalja, akkor időközi választással kell a tisztségviselő pótlásáról gondoskodni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson megválasztott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

#### **4. AZ IGAZGATÓSÁG**

1. A közgyűlés ötévi időtartamra öt (5 fő) tagú Igazgatóságot és 1 +fő póttagot választ.
2. Az igazgatósági tagságra és megválasztásukra az Lszt. 22. § (1-3) bekezdései az irányadóak az alábbi kiegészítéssel:

2.1. Az Igazgatóság elnöke és tagjai a Lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. A munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

3. Az Igazgatóság hatáskörére és tevékenységére az Lszt. 23. és 24. §-ai az irányadóak az alábbi kiegészítéssel:

Az Igazgatóság:

- a) a Rendszeresen ellenőrzi az épületek állapotát, gondoskodik az épület jó karbantartásáról és üzemeltetéséről,
- b) Szükség esetén ellenőrzi a lakások központi berendezéseit,
- c) Gondoskodik a felújítási munkák előkészítéséről és megvalósításáról,
- d) A Lakásszövetkezet 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 Lakásszövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelően eleget tegyen.
- f) Az Igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti.
- g) Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. A fizetési kötelezettségét 3 hónapot meghaladóan nem teljesítő tulajdonost írásban, a tulajdonos postaládájába névre szóló borítékban elhelyezett levélben vagy postai kézbesítés útján felszólítja a teljesítésre, ennek eredménytelen elteltét követően fizetési meghagyás kibocsátását kérheti. Ellentmondás esetén intézkedik a peres eljárás megindításáról. Jogerős határozatok esetén végrehajtási eljárást kezdeményez az adós ellen. Intézkedik az ingatlan végrehajtási joggal vagy jelzálogjoggal történő megterheléséről.
- h) Amennyiben a Lakásszövetkezet működése szükségessé teszi, a Lakásszövetkezet mindennapos ügyeinek intézése érdekében az Igazgatóság ügyvezető igazgatót jogosult foglalkoztatni. Az ügyvezető igazgató felett ez utóbbi esetben a munkáltatói jogokat az Igazgatóság gyakorolja.
- i) A tulajdonosok által bejelentett adatokról nyilvántartást vezet (Lszt. 43. § (6) bekezdés). Az Igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint, bíróság, közjegyző, végrehajtó vagy jogszabályban előírtak szerint egyéb hatóság részére adhat tájékoztatást.
- j) Meghozza az Lszt. 13. és 15. §-ban meghatározott nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával és hasznosításával kapcsolatos döntéseket.
- k) A tagfelvételi kérelem beérkezését követően dönt az új tagok felvételéről, vagy az alapszabályban meghatározott esetekben a tagok zárásáról. Az Igazgatóság a soron következő közgyűlést tájékoztatja a tagok sorában felvettekről és a kizárt tagokról.
- l) Az Igazgatóság érdemben megtárgyalja a Felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 (harminc) napon belül határoz, illetőleg állást foglal.

#### **5. A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG**

1. A közgyűlés ötévi időtartamra háromtagú Felügyelő bizottságot és 1 +fő póttagot választ.
2. A felügyelőbizottsági tagságra és megválasztásukra az Lszt. 25. § (1-2) bekezdései az irányadóak.
3. A Felügyelő bizottság hatáskörére és tevékenységére az Lszt. 26-27. §-ai az irányadóak.
4. A Lakásszövetkezet Igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a Felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 (harminc) napon belül határozni, illetőleg állást foglalni.

## **6. A JELÖLŐ BIZOTTSÁG**

1. A közgyűlés ötévi időtartamra 3 tagú választási bizottságot - 1 elnököt és 2 tagot - választ, amelynek feladata gondoskodni a tisztségviselők jelölésének és választásának törvényes rendjéről. A jelölő bizottsági tagokat a közgyűlés nyílt szavazással választja. A jelölőbizottság működésére vonatkozó szabályokat az Igazgatóság belső szabályzatban állapíthatja meg.

### **III. FEJEZET A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET HATÁROZATOK BÍRÓSÁGI FELÜLVIZSGÁLATA**

#### **1. A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE**

1. A Lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.
2. A Lakásszövetkezet igazgatóság elnökének és tagjainak cégjegyzési joga együttes azzal, hogy az egyik aláíró mindenképpen az elnök, a másik pedig valamelyik igazgatósági tag.
3. Más tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselők együttes írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a Lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

#### **2. TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET**

A Lakásszövetkezet törvényességi felügyeletére az Lszt. 8. §-a az irányadó.

#### **3. HATÁROZATOK BÍRÓSÁGI FELÜLVIZSGÁLATA**

1. A határozatok bírósági felülvizsgálatára az Lszt. 9. §-a az irányadó az alábbi kiegészítéssel:
  - 1.1. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet – kereset, illetve perindítás előtt – a Felügyelő bizottságnak köteles bejelenteni.
  - 1.2. A bejelentés alapján a Felügyelő bizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz (10) napon belül - köteles a határozatot meghozó Igazgatóság részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.
  - 1.3. A Felügyelő bizottság az intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz (10) napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.
  - 1.4. A határozatot meghozó Igazgatóság köteles a Felügyelő bizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb 30 (harminc) napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a Felügyelő bizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.
  - 1.5. A keresetindítás határideje a Felügyelő bizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a Lakásszövetkezet vagy szervének döntése közléséig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz (10) nappal meghosszabbodik.

### **IV. FEJEZET TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK A LAKÁSSZÖVETKEZETBEN**

#### **1. TULAJDONI VISZONYOK:**

1. A Lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a Lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

2. A 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 csövezetékek szakaszoló szerelvényekig – vízellátó, szennyvízelvezető, hírközlő és híradástechnikai vezetékek, villamos energiaellátó, villámhárító, központi antenna, lift, szellőztető berendezés stb.
  - e) tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, lépcsőház, ezen épületelemeken levő nyílászárók és homlokzati ablakok.
  - f) a házfelügyelői (gondnoki) lakás,
  - g) a Lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.)
  - h) vagyontárgyak - a gondnoki lakás, mely munkahelyhez kötött, az állandó, vagy ideiglenesen használatba adott bérelt helyiségek.

3.A lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületek helyrajzi számai:

- Gyűrű utca 1 – 15. HRSZ: 65552/8
- Gyűrű utca 2 – 16. HRSZ: 65552/12
- Gyűrű utca 18 – 32. HRSZ: 65552/10
- Füst Milán utca 1. HRSZ: 65552/9
- Juhász Gyula utca 4. HRSZ: 65552/4

## 2. HASZNÁLATI VISZONYOK:

1. A Lakásszövetkezetben a tulajdoni és használati viszonyokra az Lszt. 10-14., 14/A. §-ai az irányadók az alábbi kiegészítésekkel:
  - 1.1 A tag a Lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást a Lakásszövetkezet Igazgatóságával megkötött használati szerződés keretei között maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja.
  - 1.2 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.
  - 1.3 A Lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás állandó használati jogának megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke használt lakás állandó használati jogának újraértékesítése esetén a vagyoni hozzájárulás mértéke a lakás valós forgalmi értékének huszonöt százalékát nem haladhatja meg.
  - 1.4 Az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke az állandó használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékének a fele.
  - 1.5 Az állandó (élethosszig tartó) és az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást az e jog megszerzési feltételeknek megfelelő természetes és jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok a Lakásszövetkezet pénzügyi vezető felújítási célú pénzeszköze elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesítik.
  - 1.6 A használati jog átruházáshoz a Lakásszövetkezet Igazgatóságának hozzájárulása szükséges.
  - 1.7 Az állandó használati jogának visszerhes 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 visszerhes átruházási szándékát köteles a Lakásszövetkezet Igazgatóságának előzetesen bejelenteni.
  - 1.8 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.

## 3. HÁZIREND

1. A Lakásszövetkezet házirendjére az Lszt. 14. § (1-4) bekezdései az irányadóak. A házirend előírásainak betartása minden tulajdonosra, haszonélvezőre, lakás és közös helyiség bérlőre nézve kötelező.

2. A házirend teljes szövegét az 1. sz. melléklet tartalmazza.

## **V. FEJEZET**

### **A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY**

1. A lakásszövetkezeti tagság feltételeire az Lszt. 34. § (1) bekezdésnek a-c pontjában foglalt feltételek, valamint az alábbiak az irányadóak:
  - 1.2 A Lakásszövetkezetnek az lehet tagja az Lszt. 34. § (1) bekezdés a-c pontjaiban felsorolt feltételek mellett, aki:
  - d) akinek a tagfelvételi kérelem benyújtásakor a Lakásszövetkezet felé fennálló tartozása nincsen.
2. A lakásszövetkezeti tagságra az Lszt. 34-36. §-ai az irányadóak az alábbi kiegészítéssel:
  - a) A tagfelvételtől a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül az Igazgatóság dönt. A tagfelvétel feltétele az 1. pontban foglalt feltételek megléte, valamint az adatkezelési nyilatkozat aláírása.
3. A tagsági viszony megszűnésére az Lszt. 37-40. §-ai az irányadóak az alábbi kiegészítésekkel:
  - 3.1. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között 30 napnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.
  - 3.2. Az alapszabály felhatalmazása alapján az Igazgatóság kizárhatja a tagot, ha a tag felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési és személyes adatszolgáltatási, valamint pótbefizetési kötelezettségét. Az Igazgatóság kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni, távolmaradása azonban határozat hozatalának nem akadály. A kizárásról az Igazgatóság határozatot hoz, amelyet az érintett taggal írásban kell közölni. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.
  - 3.3. 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 (harminc) naptári napon belül.
  - 3.4. A Lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal a bejelentéstől számított 30 napon belül el kell számolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egészen kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek, és e rendelkezésükhöz az Igazgatóság hozzájárulását kéri.

## **VI. FEJEZET**

### **A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAG JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

1. A lakásszövetkezeti tag alapvető jogaira az Lszt. 41. § a-e pontjai az irányadóak.
2. A lakásszövetkezeti tag alapvető kötelezettségeire az Lszt. 42. § (1) bekezdés a-d pontjai, valamint az alábbiak az irányadóak:
  - 2.1. A tag alapvető kötelezettsége továbbá, hogy:
    - e) a Lakásszövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje,
    - f) rendeltetésszerűen – más lakás tulajdonosok érdeksérelme nélkül – használja magántulajdonban lévő lakását, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és gondoskodik azok karbantartásáról,
    - g) A lakásokat megfelelő mennyiségű rádiófrekvenciás vízórákkal kell ellátni, tulajdonosi költségen kell cserélni a hitelesség lejártá előtt időben és szerződést kell kötni a vízművekkel, nem lehet a fogyasztást a Lakásszövetkezet felé fizetni.
    - h) a jogszabályban foglalt, a Lakásszövetkezet működéséhez szükséges és a Lakásszövetkezet jogos érdekén alapuló következő adatai szolgáltatásának kötelezettségét teljesítse (családi és utónév, születési név, születési hely, születési idő, anyja neve, lakcíme, telefonszáma, e-mail címe).
    - i) Tulajdonosváltás esetén a lakását átruházó tag tulajdonos eltávozása előtt köteles elszámolni közös költség tartozásával a Lakásszövetkezet felé. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a régi tulajdonos és az új tulajdonos egyetemlegesen felel a tartozásért.
    - j) A tulajdonos, hasznélvező, használati joggal rendelkező, bérlő/szívességi lakáshasználó a Lakásszövetkezetnek bármilyen jogcímen (pld. katasztrófavédelmi, tűzvédelmi szabályok megszegése

stb.) szándékosan, vagy gondatlanságból okozott kárért a Ptk. szerinti teljes anyagi felelősséggel tartozik a Lakásszövetkezet felé.

3. Az alapszabály a tag, továbbá a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatását, valamint szexuális termék és segédeszköz árusítását vagy forgalmazását megtiltja.
4. A Lakásszövetkezet csak abban az esetben köteles megtéríteni az Lszt. 42. § (1) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt, ha az ellenőrzés eredménye a lakáshoz tartozó, azaz a lakás tulajdonosát, használatját anyagilag terhelő gép, berendezés, mellékmérő hibás működését nem igazolta. Nem köteles a hibaelhárítással járó károkat megfizetni a Lakásszövetkezet akkor, ha a tag a Lakásszövetkezet tulajdonában lévő berendezéshez, épületrészhez – elhárítás, hibajavítás céljából – történő hozzáférést befalazással, leburkolással lehetetlenné tette.
5. Az alapszabály előírja, hogy lakás tulajdonosa köteles az Igazgatóságnak bejelenteni:
  - a) lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
  - b) családi és utónevét (neveit), születési nevét, születési helyét, születési idejét, anyja nevét, lakcímét, telefonszámát, e-mail címét,
  - c) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező b. pontban meghatározott adatát.
6. Amennyiben valamely közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani, úgy az 5. pontban foglaltakon felül a lakás tulajdonosa köteles az Igazgatóságnak bejelenteni továbbá:
  - a) a lakását bármilyen jogcímen használó személy (bérlő, szíveségi lakáshasználó) 5. pont b. alpontjában meghatározott adatát,
  - b) a lakásában lakó személyek számát.

Az 5-6. pontok szerinti bejelentést 15 napon belül kell megtenni, ennek elmaradása esetén a tagsági jogviszony keletkezésére és a kizárásra, valamint a nem tag tulajdonos kötelezettségére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A fent meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.

7. A bejelentéssel kapcsolatos egyéb szabályokra az Lszt. 43. § (3-7) bekezdései az irányadóak.
8. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat jelen alapszabály az alábbiak szerint határozza meg:
  - 8.1. Az Igazgatóság a jelen alapszabályban meghatározott feladatkörében eljárva a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos (mulasztó) részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján vagy e-mailben fizetési felszólítást küld vagy átvételi elismervény ellenében fizetési felszólítást ad át. A megküldött felszólítást a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135-137. §-ai szerint kell kézbesítettnek tekinteni.
  - 8.2. A három hónapot meghaladó fizetési késedelem esetén az Igazgatóság a mulasztót először írásban felszólítja. Az írásbeli felszólítás azonban nem előfeltétele a további eljárások kezdeményezésének.
  - 8.3. Amennyiben a mulasztó a felszólításra nem teljesíti fizetési kötelezettségét, az Igazgatóság a tőketartozás, a költségek, és a késedelmi kamatok behajtására fizetési meghagyás kibocsátását kérheti az illetékes közjegyzőtől, majd a jogerős fizetési meghagyás alapján a fizetés elmaradása esetén végrehajtási lap kibocsátását és az ingatlan végrehajtási joggal történő megterhelését vagy a mulasztó ingatlantulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését is kérheti.
  - 8.4. A Lakásszövetkezet felé fennálló fizetési kötelezettség elmaradásából eredő hátralék megfizetéséért több bejegyzett tulajdonos esetén a tulajdonosok, valamint tulajdonosváltás okán a korábbi és új tulajdonos felelőssége, bérbeadás, használatba adás, illetve hasznélvezet alapítás esetén pedig a tulajdonos és a bérlő ill. a használó ill. a hasznélvező felelőssége egyetemleges.
  - 8.5. A végrehajtási jog vagy jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 6 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

8.6. Amennyiben a mulasztónak több jogcímen áll fenn tartozása a Lakásszövetkezettel szemben, úgy a beérkezett összegeket az alábbi sorrendben kell elszámolni:

1. Folyó közös költség elszámolása.
2. A tartozás be- és végrehajtásával kapcsolatos költségek,
3. Késedelmi kamat.

Amennyiben a befizetés a teljes tartozás fedezésére nem elegendő, akkor a közlemény megjelölése nélkül befizetett összegeket a korábban keletkezett közös költség hátraléokra kell elszámolni.

8.7 Ha az eljárás, illetve végrehajtási jog/jelzálogjog bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a végrehajtási jog/jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

8.8. A fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtási eljárás megindításával, lezárásával illetve végrehajtási jog, valamint a jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

## **VII. FEJEZET A NEM TAG TULAJDONOS JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

1. A nem tag tulajdonosokra az Lszt. 44. § (1)-(2) bekezdései és a 46. § (3) bekezdése az irányadóak.
2. Tulajdonosváltás esetén a lakását átruházó nem tag tulajdonos eltávozása előtt köteles elszámolni közös költség tartozásával, a Lakásszövetkezet felé. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a régi nem tag tulajdonos és az új lakástulajdonos egyetemlegesen felel a tartozásért.

## **VIII. FEJEZET A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA**

1. A Lakásszövetkezet gazdálkodására az Lszt. 45-47. §-ai az irányadóak az alábbi kiegészítésekkel:
  - a) A Lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából – jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet folytat.
  - b) A Lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet a felújítás és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.
  - c) Minden más üzletszerűen végzett tevékenysége (helyiségek bérbeadása) vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználja a tulajdonába tartozó lakóépület építési és fenntartási feladatainak ellátására.
  - d) A Lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrása:
    - a) a befizetett közös költség, mely tartalmazza az üzemeltetési és felújítási költséget;
    - b) a helyiségek bérbeadásából származó (adózás utáni) bevételek.
- 1.5. A tulajdonosok a fenntartással (üzemeltetéssel) és felújítással járó költségek felosztását a lakások teljes alapterületének nagysága /m<sup>2</sup>/ alapján fizetik, melyet épületenként külön kell meghatározni.
- 1.6. Az egyéb fizetendő költségek meghatározása a közgyűlés határozata alapján történik.
- 1.7. A bérleti és használati díjakat külön megállapodás határozza meg a bérlő és a szövetkezet között létrejött szerződésben.

## **IX. FEJEZET SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK**

### **1. LAKÁSSZÖVETKEZETEK EGYESÜLÉSE**

2. A Lakásszövetkezetek egyesülésére az Lszt. 48. § (1-3) bekezdései az irányadóak.

### **3. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZÉTVÁLÁSA**

1. A Lakásszövetkezetek szétválására az Lszt. 49. § (1-8) bekezdései az irányadóak.

### **3. KIVÁLÁS A LAKÁSSZÖVETKEZETBŐL**

1. A Lakásszövetkezetből történő kiválásra az Lszt. 50-51. §-ai az irányadóak.

### **4. A SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK KÖZÖS SZABÁLYAI**

1. A szervezeti átalakulásokra az Lszt. 52. §-a az irányadó.

## **X. FEJEZET A LAKÁSSZÖVETKEZET MEGSZÚNÉSE**

1. A Lakásszövetkezet megszűnésére az Lszt. 53-54. §-ai az irányadóak.

## **XI. FEJEZET A LAKÁSSZÖVETKEZETI ÉRDEKKÉPVISELET**

1. A lakásszövetkezeti érdekképviselőre az Lszt. 55., 55/A., 55/B §.-ai az irányadóak.

## **XII. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

A jelen alapszabály 2. számú mellékletét képezi a Lszt. kivonata, melyet a jogszabály változása esetén az Igazgatóság saját hatáskörben jogosult módosítani.

A Lakásszövetkezet közgyűlése a Lakásszövetkezet módosított alapszabályát 2025. .... napján kelt ..... számú közgyűlési határozatával elfogadta.

Az egységes szerkezetű Alapszabály 2025 .....napján 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, 2025. ....

-----  
Juhász Álmos György  
Elnök

-----  
Dr. Szilágyi Attila  
Igazgatósági tag

Készítettem és ellenjegyzem, kijelentve, hogy ez a mai napon hatályos és egységes szerkezetű szöveget tartalmazza.

Budapest, 2025.....

Dr. Zsélyi Edit  
ügyvéd  
KASZ: Budapesti Ügyvédi Kamara: 36071750.

# 1. sz. Melléklet

## H Á Z I R E N D

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületeinkben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja lakóépületek rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló más jogszabályban nem rögzített követelményeket. **A tulajdonosoknak és a lakáshasználóknak kötelessége a házirend szabályainak betartása.** A házirend hatálya kiterjed a lakásszövetkezet kezelésében lévő valamennyi épületre, az épületben tartózkodó minden személyre. **A házirend alkalmazása szempontjából a lakóépület, ingatlan kezelője:**

- **A Lakásszövetkezet igazgatósága;**
- **A lakás tulajdonosa, - használója;**
- **Az épületben állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személyek.**

### I. Általános rendelkezések

A házirend alkalmazása szempontjából:

- **Lakóépület:** Az, amelyben kizárólag lakások, vagy vegyesen lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak;
- **Kezelő:** A lakásszövetkezet munkaszervezete.
- **Tulajdonos:** Az a személy, aki a földhivatali tulajdonilapon a tulajdonos megnevezés alatt szerepel;
- **Használó:** A lakóépületben bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (bérlő, családtag, látogató stb.) személy, továbbá a jogcím nélkül tartózkodó személy;
- **Közös használatra szolgáló helyiség:** kerékpár- és gyerekkocsi tároló helyiség, a szemétdobó helyiség, a tároló helyiség;
- **Közös használatra szolgáló terület:** A kapualj, a lépcsőház, a folyosó.
- **Közös használatra szolgáló berendezések:** A kaputelefon, világítás, bejárati kapuk, postaládák, felvonó, szellőzőrendszer, hő- és füstelvezető rendszer és a villámvédelmi rendszer.
- **Üzemi terület:** A lakóépületekben minden olyan terület, amely célja az épület üzemeltetése. Vis major helyzet vagy havaria kivételével ezekre a területekre az épületben bármilyen jogcímen tartózkodó személyeknek, kivéve a szövetkezet munkavállalóit és/vagy alvállalkozóit a belépés szigorúan tilos. Ilyen területek (a teljesség igénye nélkül): a felvonó gépház, a süllyeszték, konténerhároló helyiség, szerelvény- vagy pinceszint, elektromos kapcsolótér stb.

### II. Lakóépületek, ingatlanok rendje

1. A lakóépületben és a hozzátartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, folyosó, szemétdobó, pince) napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől. (pl: nagy hangerővel történő rádió-, televízió működtetés, kiabálás, kutyaugatás)

**Televízió, rádió, videó és hasonló készülék napközben is, de különösen 8 óra előtt és 20 óra után csak úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarja.**

- A lakóépületben zajt okozó háztartási- és egyéb gépek használata:
    - **Munkanapokon: 8 – 19 óra között**
    - **Szombaton: 9 - 14 óra között**
    - **Vasárnap és ünnepnapokon: 9 - 14 óra között**
  - A lakóépületben zajjal járó építési és szerelési munkavégzés:
    - **Munkanapokon: 8 – 18 óra között**
    - **Szombaton: 9 - 14 óra között**
    - **Vasárnap és ünnepnapokon: NEM ENGEDÉLYEZETT!**
2. A megjelölt időszakból a kezelő, a használók többségének előzetes nyilatkozata alapján eltérhet, esetenként írásbeli értesítés mellett rövidebb ideig tartó, zajjal járó építési, szerelési munka végzését megengedheti.
  3. Az esetenkénti családi, házi rendezvények tartása nem esik korlátozás alá. A rendezvényekkel járó zaj azonban nem haladhatja meg a többség által elfogadható szintet, amely a többi tulajdonos, használó nyugalma, pihenését zavarná.

4. Az ének és zene gyakorlása munkanapokon 10 óra és 18 óra, szombaton, vasárnap és ünnepnapokon 10 óra és 16 óra között folytatható, amennyiben a gyakorlás a lépcsőház tulajdonosait és használóit nem zavarja.
5. A huzamosabb ideig tartó (egy munkanapnál tovább tartó) építési -, szerelési munkát a megjelölt időpont esetén is a kezelőnek be kell jelenteni. A munkavégzés időpontját és tartamát a munkák megkezdése előtt a kivitelezőnek kell hirdetmény útján a lakóközösség tudomására hozni.  
**E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.**
6. A tulajdonosok és bérlők a lakóépület kapuit kötelesek zárva tartani, ennek érdekében a proxykulccsal és/vagy kaputelefon nyitókódjával rendelkező személy köteles használat után a kapu bezárását megvárni, továbbá csak a vele együtt érkező, vagy onnan távozó - általa is ismert - személyek be-, illetőleg kiengedésére jogosult! A proxy kulcsokat és a kaputelefon rendszer belépőkódjait titkosan kell kezelni, illetéktelen személynek a rendelkezésére bocsátani tilos.
7. Az épületben tartózkodó ismeretlen személynél rossz szándék észrevétele esetén a rendőrséget (112) kell értesíteni.
8. A személyfelvonó kezelését 14 éven aluli személyek nem végezhetik.
9. A felvonóban dohányozni és szennyeződést okozó tárgyakat szállítani tilos.
10. Homlokzatra előtetőt, ablakrácsot, parabola antennát csak az igazgatósággal való egyeztetés után, az igazgatóság által kiadott engedély birtokában lehet felszerelni. Ennek hiányában az igazgatóság elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását, az építmény elbontását.
11. A lakás és nem lakás célú helyiségekben falvágást csak az igazgatósággal való egyeztetés után, az igazgatóság által kiadott engedély birtokában lehet, az engedélykérésben meg kell jelölni az okokat és statikai szakvéleményt kell csatolni. Ennek hiányában az igazgatóság elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását és minden felmerülő költséget a tulajdonosnak kell fizetnie.
12. Homlokzatszigetelést követően légkondicionáló felszerelése a homlokzatra csak az igazgatósággal való egyeztetés után, az igazgatóság által kiadott engedély birtokában lehet felszerelni. Ennek hiányában az igazgatóság elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását, az eszköz leszerelését.
13. Tűz, füst esetén a szintenként elhelyezett nyomógomb segítségével nyitható a tetőkijáró.
14. Tetőt, tetőkijáratot, csak tűzesetén menekülésre lehet használni.
15. A lépcsőházi ablakokat mindenki saját felelősségére használhatja (nyithatja, zárhatja).
16. A pince és a tető kijáróját állandóan - az ott tartózkodás kivételével - zárva kell tartani. A pincében vállalkozási tevékenység végzése tilos.
17. A bérbe adott helyiségekben vállalkozási tevékenység hétköznap reggel 8.00 óra és este 18.00 óra között, szombaton 8.00 óra és 14.00 óra között folytatható. Nem végezhető semmilyen zajjal járó vállalkozási tevékenység hétvégén (vasárnap) és ünnepnapokon. A vendéglátó egységek, ételmiszerüzletek az önkormányzat által meghatározott ideig tarthatnak nyitva.
18. Minden tulajdonostárs haladéktalanul köteles az általa észlelt, a közösségi tulajdont érintő hibát az Igazgatóságnak bejelenteni.
19. A lakóépületen reklám és hirdető táblát, a tetőn, az épület egyéb részein antennákat, egyéb tárgyakat csak a kezelő engedélyével szabad kirakni.
20. Épületben kiskorú által elkövetett rongálásért a (szülő, nagyszülő, gondviselő) felelős, a kárt köteles megtéríteni.

### III. A lakóépületek, ingatlanok tisztasága

1. A tisztaság és a rend fenntartása minden tulajdonos és használó kötelessége.  
A kezelő köteles az egész lakóépületben rendszeresen takarítást végeztetni, tekintettel arra, hogy a közös használatra szolgáló helyiségek zárva vannak, ezért ott a kezelő takarítást nem végeztet. Ez alól kivétel a szemétdobó helyiség (amit tűzrendészeti szempontok miatt tilos bezárni) és a közös használatra szolgáló területek, melyek ajtóit, ablakait, fémtárgyait, minden nagytakarításkor meg kell tisztítani.
2. A háztartási szemét szemétdobóba juttatása a lakáshasználó feladata. A szemétdobó használata - az együtt járó zajhatás miatt - csak reggel 7.00 óra és este 20.00 óra között megengedett. A konténerbe és a szemétdobóba kizárólagosan háztartási szemét önthető. Nem használható a szemétdobó rendszer:
  - Darabos tárgyak esetében. (nagyobb papírdobozok, fa és fém lécek, rudak, ruhák, bútor csomagoló anyagok, hullámpapír)
  - Lakás felújítása során keletkezett silt, csempe, linóleum padlószőnyeg, beton esetében.
  - Különösen az olyan tárgyaknál, amelyek az összehajtogatást, begyűrést követően "kirugóznak" és emiatt a csőben elakadhatnak.

- Folyadék, zsír, olaj beöntésére
- Törekedni kell az épületnél keletkezett háztartási hulladék mérséklésére és az ezt elősegítő szolgáltatásokra. Ilyenek például a szelektív hulladékgyűjtés, helyi hulladékudvarok, használt olaj gyűjtőpontok, patikákban fel nem használt – vagy lejárt gyógyszer gyűjtőedények stb.

Porszívó zsákja a szemétdobó helyiségben nem rázható ki, eldobható porzsákokat szükséges használni. Szemétdobóba be nem dobható tárgyakat, lomokat, liften vagy lépcsőn kell leszállítani. Minden olyan esetben, amikor valamely lakó a szemétdobó helyiséget beszennyezi, köteles azt feltakarítani. Ennek elmaradása esetén a többi tulajdonos és/vagy használó élhet a tulajdonosi vagy résztulajdonosi jogából adódó figyelmeztetéssel. Elhasznált berendezéseket, kidobásra ítélt bútorokat és egyéb lomokat a folyosóra, illetve a ház elé kirakni tilos - kivéve a lomtalanítási akciókat. Az említett lomot a lakás tulajdonosának, használójának kell elszállíttatnia, különben a kezelő a lakás tulajdonosának vagy használójának költségére fogja azt elvitetni.

A fenti szabályok megszegését a kezelő ügyfélszolgálatán jelezni kell.

3. A takarítás során keletkezett szennyeződést, azonnal el kell távolítani. Erős port, szennyeződést okozó portörelő ruhát, szőnyeget stb. az ablakban, erkélyen **kirázni tilos**.  
Lakáson kívül lakástextiliát **porolni, tisztítani**:
  - munkanapokon: 9-19 óra között,
  - szombaton 9-14 óra között lehet.
4. **A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni, csikket kidobni tilos.** Ablakban, loggián, erkélyen, lépcsőházban növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.
5. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget, területet vagy berendezést beszennyezi, köteles a szennyeződést a saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és tulajdonos/használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
6. Rovarfertőzés megszüntetése érdekében a lakásban, helyiségben az ott életvitelszerűen tartózkodó személy a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, a kezelő elrendeli, illetőleg az illetékes járási hivatal kötelezése alapján azt eltűnni. A kezelő köteles az időszakos rovar és rágcsáló mentesítési munkákat elvégeztetni. Egyéb rovarfertőzés (ágyi poloska, fáraóhangya stb.) esetén a kezelőnek kötelessége intézkedni. Az intézkedés kiterjed az állapot szakemberi felmérésére és az irtás megszervezésére. A lakáshasználóknak kötelessége a szakszolgálatot a lakásba beengedni, ha az irtásnak ez feltétele. Ezen külön intézkedések költségét az érintett lakás tulajdonosának, ha nagyobb a fertőzés és az irtás az egész lépcsőházra kiterjed akkor a lépcsőház összes tulajdonosának viselnie kell.

#### IV. Kamerarendszer

1. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelőrendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) működik.
2. A kamerarendszer üzemeltetője a kezelő által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott – személy – és vagyoni védelmi, valamint magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben (2005. évi CXXXIII. Tv.) meghatározott személy vagy vállalkozás lehet.
3. A lakásszövetkezet Adatkezelési Szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban – Adatkezelési Szabályokat. A kezelőn kívül más személy vagy szervezet kamerarendszert nem üzemeltethet a lakóépületekben.
4. A kamerarendszer nem irányulhat a lakás tulajdonos vagy használó tulajdonában álló lakás bejáratára, vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a kezelő tulajdonában álló épületrészen van elhelyezve.
5. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkorai előírásoknak, a mindenkorai legmagasabb adatbiztonsági szintnek és a felvételek automatikus rögzítés követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követően az előírásoknak megfelelően kell tárolni, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. A határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez csak és kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá.
7. A kamerarendszer által megfigyelt területekre belépni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján. Különös tekintettel a kamerarendszer

alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról az üzemeltető személyéről és elérhetőségéről.

8. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségekben sem, amelyekben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sérti.

## V. A lakóépületek és lakások állagvédelme

1. A lakóépület, a benne lévő lakások állagának védelme minden tulajdonost és használót arra kötelez, hogy:
  - a lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
  - a közös használatra szolgáló minden teret,
  - a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő és melegvíz szolgáltató, szellőző -, kaputelefon berendezés, központi televízió és rádió antenna, személyfelvonó stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
2. Az épület, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket, épületrészeket és az üzemi területeket, rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről - üzemzavar kivételével - a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. A pincében a közművek szerelvényeihez, (víz, gáz, elektromos vezeték, csatornahálózat) a hozzáférést biztosítani kell. Az épület közüzemi vezetékeihez hozzányúlni tilos. Szerelést, javítást, leágazást csak a megfelelő engedéllyel rendelkező személy vagy vállalkozó végezhet a kezelő engedélye alapján.
3. A tulajdonosnak és a használónak minden megelőző intézkedést meg kell tenni, hogy az alatta lévő tulajdonosok lakásának áztatását megelőzze. Felelősségbiztosítás hiányában az okozott kár megtérítésére a tulajdonos kötelezhető.
4. A kezelő köteles a polgári védelmi, tűzbiztonsági, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni és azokat megfelelően karbantartani és üzemkész állapotban tartani.
5. A lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait, a loggia az erkély falait a kezelő előzetes engedélyével, az általa megjelölt színre szabad mázolni és festeni.
6. Loggián, erkélyen csak városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.
7. Légkondicionáló berendezés kültéri egységét a homlokzatra felszerelni csak előzetes engedély birtokában lehet. A felszerelésnél figyelembe kell venni, hogy az épület homlokzati hőszigetelési rendszerrel rendelkezik. A tartó konzolok alá teher elosztató lemezt kell felszerelni, hogy a homlokzati hőszigetelő rendszer ne sérüljön. A használat közben keletkező cseppvizet **TILOS a szabadba elvezetni**, a gyűjtéséről gondoskodni kell. A berendezés az épület tetőszerkezetére **NEM telepíthető**, csak a homlokzati falfelületre. Ezek mellett a kerület építési szabályzata az irányadó.

## VI. Közös helyiségek, területek használata

1. A közös használatra szolgáló helyiségek, a gyermekkocsi és kerékpártároló kivételével, továbbá a közösségi helyek igénybevételenek időpontját a kezelő a használók többségének nyilatkozata alapján jogosult meghatározni.
2. A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. Ezen épületrészeket rendszeresen használónak kötelessége a kulcsok másolatát a kezelő ügyfélszolgálatán egy példányban leadni. Valamilyen okból történt zárcsere esetén is.
3. Tetőtéri ki-és átjárók kizárólag rendkívüli esetben, az arra rendszeresített kulcs és járólapok igénybevételeivel, saját felelősség mellett vehetők igénybe.
4. A tulajdonosok, használók felelősek a másoknak okozott kár miatt. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a szülők, a gondozójuk, kivételes esetben a károkozó felel.
5. A közös használatra szolgáló épületrészeket kizárólagosan saját céljaira senki sem sajátíthatja ki, azokból minden tulajdonos vagy használó csak az arányosan őt megillető területet vehet igénybe. Ettől eltérően csak a kezelő rendelkezhet, hogy az a személy, aki kizárólagosan használná a többi érintett tulajdonostársának írásbeli hozzájárulását a kezelőnek bemutatja és a visszerterhet bérleti szerződés formájában vállalja. A tárolásra ebben az esetben is a mindenkori tűzvédelmi szabályok az irányadóak.

6. A közös használatra szolgáló épületrészek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat pl. gyermekkocsi, kerékpár, ideértve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is, a kezelő engedélyével lehet tárolni.
7. A közös használatra szolgáló területet a tulajdonosok kezdeményezésére a kezelő felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani. A kezelő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállíttatni.

## VII. Tüzelőanyag tárolás

A lakóépületben **bármilyen tüzelőanyag vagy üzemanyag** (pl. benzin, gáz, gázzal töltött edény, gyúlékony festékanyag stb.) **tárolása szigorúan tilos.**

## VIII. Állattartás

1. Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az mások lakásának loggiáját, erkélyét, ablakpárkányát vagy az épület közös használatára szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad. A területileg illetékes önkormányzat a **galambok etetését tiltja** és bünteti.
2. A lakóépület közös épületrészein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
3. A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést (vizelet, széklet, szőr stb.) annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
4. A szövetkezeti ház területén nagytestű állatokat (pl. ló, kecske, strucc stb.), vadállatokat (pl. muflon, vaddisznó, medve stb.) az emberi életre veszélyes hullóket (pl. mérges -, óriás kígyó, krokodil stb.) ölésre kiképzett ebeket, állatokat tartani tilos.
5. Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek is szabályozzák.

## IX. Dohányzás és tűzvédelem

1. Tűzvédelmi okokból és a lépcsőházak tisztaságának megóvása és a nemdohányzók védelme érdekében a – LSZTV. 14 § (5) bekezdésében foglaltakkal összhangban – **TILOS dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépületek közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben!**
2. A villanyóra szekrényekben tilos gyúlékony tárgyak tárolása!
3. A vészkijárat célját szolgáló ajtókat tilos eltorlaszolni!
4. Az épületben található tűzcsapokat tilos eltorlaszolni!
5. A részletes tűzvédelmi szabályokat a szövetkezet mindenkor Tűzvédelmi Házirendje tartalmazza.
6. A kezelőnek joga van minden szakhatóságtól, hivataltól kapott bírságot a szabálytalankodó tulajdonosra kiterhelnie.

## X. Szabálysértés

1. A lakóépületben az együttélési szabályok betartása, a házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonosok és a használók közös kötelessége. Különleges esetben a kezelő felszólíthatja a szabálysértőt a házirend betartására.
2. A házirend betartására a tulajdonosok, használók jogosultak és egyben kötelesek egymást figyelmeztetni!
3. A szabálysértést elkövető tulajdonos vagy használó a mindenkor hatályos jogkövetkezmények szerint felel a szabálysértésért, amelyet a Szabálysértési hatóság által lefolytatott eljárásban a hatóság szab ki.
4. Szabálysértési eljárást az a személy kezdeményezhet, akinek jogát vagy jogos érdekét a magatartás sérti.
5. A szövetkezet vezetősége, a házirend ellen vétő tagjainak tagsági viszonyát felfüggesztheti és/vagy megszüntetheti. A felfüggesztést megalapozza, ha a tulajdonos vagy a használó a házirendet sértő magatartásáról 2 közeli lakótársa írásos nyilatkozatot ad. A felfüggesztett vagy megszűnt tagsággal rendelkező tulajdonos az esemény bekövetkezése után követő 1 év múlva kérheti ismét a tagfelvételét, mely időszak alatt a kezelővel szemben tartozása nem lehet.

## XI. Vegyes rendelkezések

1. Panelépület sajátosságaiból adódó egyedi rendelkezések:
  - gázszerelést, gáztűzhely javítást csak szakhatósági engedéllyel rendelkező cég vagy annak megbízott alkalmazottja végezhet,
  - gáztűzhelyt a gázművek által kiadott szabályzat és a gyártómű használati utasítása szerint szabad használni,
  - hőfejlesztő elektromos készülékeket bekapcsolt állapotban őrizetlenül hagyni tilos
  - gyertya égetést (karácsonyi, kegyeleti) csak folyamatos felügyelet mellett szabad
  - hűtő-, fagyasztószekrények hátsó oldalát célszerű évente - biztonsági okokból - portalanítani.
2. A lakásszövetkezet közgyűlésén elfogadott Házirendet a kezelő köteles a lakóépületben jól látható helyen kifüggeszteni, bérleti szerződés megkötésekor a bérlő rendelkezésére bocsátani. A tulajdonosok mindegyike jogosult és köteles a házirend szövegét megismerni és magára nézve kötelezőnek tekinteni.

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

Jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekre a 2004. évi CXV tv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

A házirend 2025. április hó XX. napján hozott közgyűlési határozattal lép hatályba és visszavonásig érvényes.

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

Budapest, 2025. április hó XX.

## 2. sz. Melléklet

### 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről

Az Országgyűlés az önkéntes társuláson alapuló lakásszövetkezetek önállósága, a lakásszövetkezetek létesítése és biztonságos fenntartása, szabályszerű és szakszerű működése, és a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek érvényesítése érdekében a következő törvényt alkotja:

#### I. Fejezet

##### Alapvető rendelkezések

###### A törvény hatálya

- § (1)** A törvény hatálya lakásszövetkezet alapítására, fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselő sajátos szabályaira terjed ki.  
(2) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

###### A lakásszövetkezet fogalma

- § (1)** A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.  
(2) 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.  
(3) E törvény alkalmazása szempontjából lakásszövetkezet: a lakás, a nyugdíjasházi, az üdülő, a személygépkocsi-tároló, a műhely, vagy üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezet (a továbbiakban együtt: lakásszövetkezet).  
(4) E törvénynek a lakásszövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő lakásokra vonatkozó rendelkezéseit – ha a törvény másként nem rendelkezik – a nyugdíjasházakra, a bennük lévő lakásokra, illetőleg az üdülő, a személygépkocsi-tároló, illetőleg a műhely, vagy üzlethelyiség építését és fenntartását végző szövetkezetekre és az ilyen épületekben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell.  
(5) A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.  
(6) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

#### II. Fejezet

##### Általános rendelkezések

###### A lakásszövetkezet alapítása, alakuló közgyűlés

- § (1)** A lakásszövetkezet alapítását legalább hét alapító tag esetén, valamennyi alapító tag részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag vagy az építendő hívhatja össze.  
(2) Az alakuló közgyűlés:  
a) dönt a lakásszövetkezet megalakulásáról;  
b) elfogadja a lakásszövetkezet alapszabályát;  
c) megválasztja a lakásszövetkezet igazgatóságát és a felügyelőbizottságot, illetőleg e szervek tisztségviselőit;  
d) elfogadja az alapító vagyon összegét, illetőleg megállapítja a tagok építéssel és fenntartással kapcsolatos befizetéseinek feltételeit;  
e) dönt az alakuló közgyűlésig a lakásszövetkezet javára megkötött szerződések jóváhagyásáról.  
(3) Az alakuló közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, az alapszabály elfogadásához azonban az alapító tagok szavazatainak kétharmados szótöbbsége szükséges.  
(4) Az alakuló közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ír alá, és a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag aláírásával hitelesíti.

###### Az alapszabály

- § (1)** Az alapszabály a lakásszövetkezet alapításának, továbbá a szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.  
(2) Az alapszabályban kell meghatározni:  
a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;  
b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;  
c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;  
d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;  
e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módját;  
f) a közgyűlés vagy – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;  
g) a tagok jogait és kötelezettségeit;  
h) az építési, és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;

- i) a költségátalék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviseletének részletes szabályait;
- l) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó vagy az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o) a lakásszövetkezet házirendjét, vagy – a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett – annak alapvető szabályait;
- p) az alapszabályon kívül a házirend, és más – a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő – belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) az írásbeli szavazásra – e törvény keretein belül – előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r) a törvény által előírt vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.

(3) Ha az alapszabály másként nem rendelkezik, a (2) bekezdés h) pontjában említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

(4) Ha az alapszabály a lakásszövetkezet működésének időtartamáról nem rendelkezik, a lakásszövetkezet határozatlan időre alakul meg.

(5) A közgyűlés az alapszabályt – a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével – bármikor módosíthatja. Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(6) A (2) bekezdés i) pontja szerinti igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást – ha egyéb intézkedésre nincs szükség – legkésőbb a keresetlevélnek, fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén pedig az iratoknak a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitéznie. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltoztatásnak és szünetelésnek helye nincs.

#### **A lakásszövetkezet nyilvántartásba vétele**

- 5. § (1) A lakásszövetkezet alapítását az alapszabály elfogadásától számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (a továbbiakban: cégbíróság).  
(2) A lakásszövetkezet – a cégeljárásról szóló jogszabályokban meghatározott feltételek szerint – a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. A lakásszövetkezetet a székhelye szerint illetékes cégbíróság veszi nyilvántartásba.  
(3) Ha a cégbíróság a lakásszövetkezet bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja, a lakásszövetkezet köteles a tevékenységét megszüntetni. A tagok az alakuló közgyűléstől a tevékenység megszüntetéséig terjedő időszakokra vonatkozóan kötelesek egymással elszámolni.
- 6. § (1) Azok, akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a saját nevükben, de a lakásszövetkezet javára eljártak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a vállalt kötelezettségekért. A felelősség kizárása vagy korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.  
(2) A cégbejegyzést megelőzően az (1) bekezdés szerint vállalt kötelezettségekért fennálló felelősség megszűnik, ha a lakásszövetkezet közgyűlése a szerződést utólag jóváhagyja.

#### **A lakásszövetkezet képviselete**

- 7. § (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörök harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.  
(2) A cégjegyzési jog az (1) bekezdésben meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

#### **Törvényességi felügyelet**

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

#### **Határozatok bírósági felülvizsgálata**

- 9. § (1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.  
(2) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.  
(3) A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre – felfüggesztheti.  
(4) Az alapszabály kötelezővé teheti, hogy az (1) bekezdésben említett esetben a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül – köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.  
(5) A felügyelőbizottság a (4) bekezdésben említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.  
(6) Az (1) bekezdés szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett

lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.

(7) A keresetindítás (3) bekezdésben meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a (6) bekezdésben meghatározott döntése közléséig, az (5) vagy a (6) bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

### III. Fejezet

#### Tulajdoni és használati viszonyok a lakásszövetkezetben

- 10. §** A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.
- 11. §** Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más építmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A lakásszövetkezet célját nem szolgáló építmény – különösen a gépkocsitároló – a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.
- 12. §** (1) A lakások – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagot ilyen esetben meghatározott lakás állandó használatának a joga illeti meg.
- (2) A tag a lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja. A hasznosítás, illetőleg a használati jog átruházásának feltételeit az alapszabályban kell meghatározni.
- (3) Az állandó használat jogának visszerthes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát maga gyakorolja, vagy erre valamely tagját jelölheti ki.
- (4) Ha a lakásszövetkezet nem él a (3) bekezdésben említett jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.
- (5) A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.
- 13. §** (1) Az alapszabály
- a) meghatározza a tag vagy a nem tag tulajdonában vagy használatában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően;
- b) ha lakóépület esetén a lakásszövetkezet vagy a tag, továbbá a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.
- (2) Az alapszabályban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak – a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
- 14. §** (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) A lakásszövetkezet alapszabályában – vagy az alapszabály felhatalmazása esetén, az abban megállapított alapvető szabályok keretei között a lakásszövetkezet más belső szabályzatában – meg kell határozni a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajsint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.
- (3) A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.
- (4) A házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.
- (5) A házirend – az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított – eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben.
- 14/A. §** (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet alapszabályának vagy más belső szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.
- (2) A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott – a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott – személy lehet.
- (3) A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- (4) A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában – lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó (időleges) használatában – álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

(5) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.

#### **IV. Fejezet**

### **A lakásszövetkezet szervezete**

#### **A közgyűlés**

- 15. § (1)** A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:
- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
  - b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése;
  - c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
  - d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
  - e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
  - f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
  - g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
  - h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek (11. §) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
  - i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselési szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
  - j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
  - k) mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
- (2) Az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését – kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést – a küldöttgyűlés hatáskörébe utalhatja.
- (3) A lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához – az (5) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve az (5) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.
- (4) Ha a (3) bekezdésben említett helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről az (5) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.
- (5) A (4) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – hatvan napos határidőn belül meghozott – határozattal
- a) a 13. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – az alapszabály rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a (3) bekezdésben említett helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,
  - b) a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.
- (6) Az alapszabály erre vonatkozó felhatalmazása esetén az (5) bekezdés szerinti döntést a közgyűlés helyett az igazgatóság is meghozhatja; ebben az esetben a (3)–(5) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- 16. § (1)** A közgyűlést – ha e törvény másként nem rendelkezik – az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de – ha küldöttgyűlés nem működik – legalább évente egyszer össze kell hívni.
- (2) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.
- (3) Sürgős esetet – különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. Ha az alapszabály lehetővé teszi, a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.
- (4) A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek 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.
- (5) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.
- (6) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.
- (7) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
- 17. § (1)** A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.
- (2) A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó – napirenddel újabb közgyűlést kell

tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha az alapszabály ettől eltérően nem rendelkezik. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

(3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,
- b) ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonomegosztásról meghozandó döntések esetében.

(4) A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

**18. § (1)** Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

(2) A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll, az alapszabály határozza meg a lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok figyelembevételének módját.

(3) \* A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A képviseletre vonatkozó részletes szabályokat az alapszabályban kell meghatározni; a meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

(4)

(5) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek 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 tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

(6) A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

(7) 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.

**19. §** Nem lehet írásban szavazni a 15. § (1) bekezdés a)–g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

#### **A részközgyűlés**

**20. § (1)** Az alapszabály a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja. Ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

(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 ruházhatja fel, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.

(4) A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben – ideértve a (3) bekezdésben említett eseteket is – a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

#### **A küldöttgyűlés**

**21. § (1)** A legalább 100 lakást, vagy használati egységet magában foglaló lakásszövetkezet alapszabálya küldöttgyűlés működését írhatja elő. Ebben az esetben meghatározza a küldötteknek a taglétszámhoz viszonyított arányát, megválasztásuk módját és megbízatásuk időtartamát, annak figyelembevételével, hogy a küldöttek létszáma harmincnál kevesebb nem lehet.

(2) A küldöttgyűlés – az alapszabály felhatalmazása alapján – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

(3) A küldöttgyűlésen – tanácskozási joggal – a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

(4) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

#### **Az igazgatóság**

**22. § (1)** A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – legalább háromtagú igazgatóságot választ. Az alapszabály igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztséget rendszeresíthet (a továbbiakban együtt: igazgatóság).

(2) Az igazgatóság tagjává – ha az alapszabály eltérően nem rendelkezik – csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

(3) Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

**23. § (1)** 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, ha az alapszabály ilyen tisztséget rendszeresített.

2) Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az alapszabályban meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

(3) Az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek

a) a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről,

b) az igazgatóság tevékenységéről és

c) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában.

(4) 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.

- 24. § (1)** Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.
- (2) 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.
- 24/A. § (1)** Az igazgatóságnak a 4. § (2) bekezdés i) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési 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 kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).
- (2) Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az (1) bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.
- 24/B. § (1)** Az igazgatóság a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan – többletdíjazás felszámítása nélkül – tájékoztatja a tagokat és nem tag tulajdonosokat.
- a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve – a 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal – írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetés útján a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezetek tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,
- b) minden év február 15. napjáig, írásban, a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tag és a nem tag tulajdonos lakása és nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításainak összegéről költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és
- c) a 23. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltakról.
- (2) Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a lakásszövetkezet számára számlát, úgy az (1) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.
- (3) Ha a lakásszövetkezet valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor az igazgatóság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a lakásszövetkezet a villamos energiát vagy a földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a lakásszövetkezet nem jogosult a rezsicsökkentésre.
- (4) Az (1)–(3) bekezdés a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezés.
- (5) A fogyasztóvédelmi hatóság eljárására az Fgytv.-t kell alkalmazni, azzal, hogy az igazgatóság tagja az Fgytv. alkalmazásában vállalkozásnak minősül akkor is, ha természetes személy vagy önálló foglalkozásán vagy gazdasági tevékenységén kívül eső célból jár el.
- (6) Ha a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja az (1) bekezdésben foglaltak megsértését, a kiszabott fogyasztóvédelmi bírság megfizetésére az igazgatóság tagjai egyetemlegesen kötelesek, a lakásszövetkezetet helytállási kötelezettség nem terheli.
- (7) Rezsicsökkentés alatt a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény 9. §-ában foglaltakat kell érteni.

#### **A felügyelőbizottság**

- 25. § (1)** A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – legalább háromtagú felügyelőbizottságot választ. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- (2) A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- (3) Az alapszabály előírhatja, hogy felügyelőbizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagja látja el a felügyelőbizottság feladatait. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.
- 26. § (1)** A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
- (2) A felügyelőbizottság:
- a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;
- 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 tagadhatja meg;
- c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
- f) az éves beszámoló [23. § (3) bek.] 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.

- 27. §** A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
- 28. §** Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

#### **A tisztségviselők**

- 29. §** (1) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, illetőleg a bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy, valamint – ha az alapszabály így rendelkezik – az ügyvezető igazgató. Az alapszabály további tisztségeket rendszeresíthet.
- (2) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.
- (3) Az igazgatóság elnöke és tagjai – ha az alapszabály így rendelkezik – a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés (küldöttgyűlés) gyakorolja; az alapszabály – a munkaviszony létesítése, a felmentés és az alább megállapításának kivételével – ettől eltérően is rendelkezhet.
- 30. §** (1) Nem lehet tisztségviselő:
- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;
  - 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) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.
- (2) Azt a tényt, hogy az (1) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn,
- a) a tisztségviselői megbízás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,
  - b) a tisztségviselő – megbízásának 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 közgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.
- \*
- (3) A közgyűlés a tisztségviselői megbízás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak – a lakásszövetkezeti szerv 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 bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.
- (4) 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 bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy – a megbízás elfogadása esetén – a tisztségviselői megbízás megszűnéséig kezeli.
- (6) A tisztségviselő a megbízás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés felhívására a megbízásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást – amennyiben a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel – a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.
- 31. §** (1) A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.
- (2) A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, az ügyvezető elnök, illetőleg az ügyvezető igazgató, továbbá az alapszabály által rendszeresített más tisztségviselő nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.
- (3) Az alapszabály az összeférhetlenség további eseteit is meghatározhatja.
- (4) Tisztségviselővé – ha az alapszabály megengedi – egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles.
- 32. §** (1) 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.
- (2) Nem terheli az (1) bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak – írásban – bejelentette.
- 33. §** (1) Megszűnik a tisztségviselő megbízása:
- a) a megbízás időtartamának lejártával;
  - b) a tisztségviselő halálával;
  - c) a közgyűlés általi felmentéssel;
  - d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti;
  - e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.
- (2) Megszűnik a tisztségviselő megbízása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

- (3) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha
- 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,
  - ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.
- (4) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.
- (5) A megszűnt megbíztatású tisztségviselő – az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbíztatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.
- (6) A megszűnt és az új megbíztatású 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 megbíztatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbíztatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

## V. Fejezet

### A lakásszövetkezeti tagsági viszony

- 34. § (1)** A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:
- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
  - a lakás tulajdonosa, illetőleg – a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében – az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá
  - 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, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.
- (5) Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- (6) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek.
- 35. §**
- 36. § (1)** A tagfelvételtől a közgyűlés vagy az alapszabályban meghatározott testületi szerv a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és – ha a kérelem felől nem a közgyűlés döntött – a közgyűlést tájékoztatni kell.
- (2) A tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
- (3) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.
- 37. § (1)** A tagsági viszony megszűnik, ha:
- a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
  - a tag a lakásszövetkezetből kilép;
  - a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga vagy állandó, illetőleg időleges használati joga megszűnik;
  - a tagot kizárják;
  - a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.
- (2) A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. Az alapszabályban kell meghatározni, hogy a kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között milyen időtartamnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.
- 38. § (1)** A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.
- (2) A kizárára jogosult – alapszabályban meghatározott – testületi szervnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.
- (3) A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevétele van helye.
- (4) A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:
- határozat későbbi időpontot állapít meg;
  - a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
  - a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
- 39. § (1)** 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.
- (2) Ha a tagsági viszony a 37. § (1) bekezdés a)–c) pontja vagy (2) bekezdése alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.
- 40. §** Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.

## V/A. Fejezet

### A nyugdíjsházi szövetkezetekre és az üdülőszövetkezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések \*

- 40/A. §** A nyugdíjsházi szövetkezet és az üdülőszövetkezet tulajdoni és használati viszonyaira, az üdülőszövetkezet közgyűlésén a tag szavazati jogára, továbbá a nyugdíjsházi szövetkezeti tagsági viszonyra a III–V. Fejezetekben meghatározott rendelkezéseket az e Fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- 40/B. §** (1) Nyugdíjsházi szövetkezet esetén a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.
- (2) Nyugdíjsházi szövetkezetbe tagként az vehető fel, aki a lakásszövetkezeti tagság 34. §-ban előírt feltételeinek megfelel, és nyugdíjas vagy külön jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű ellátásban részesül, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte.
- (3) A tag a lakásba csak a (2) bekezdésben előírt feltételeknek megfelelő személyt fogadhat be. Más személy befogadása a tagsági viszonyt megszünteti, kivéve, ha a befogadott személy a tag házastársa.
- (4) A nyugdíjsházi szövetkezet tagjának halála esetén az örökös a lakást csak akkor használhatja, ha a (2) bekezdésben előírt feltételeknek megfelel, és – kérelmére – a szövetkezetbe tagként felveszik.
- (5) Ha az örökös nem felel meg az előírt feltételeknek, vagy tagfelvételét nem kéri, az állandó használat jogát a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a feltételeknek megfelelő személyre nem ruházza át, a nyugdíjsházi szövetkezetet további hat hónapig az állandó használati jogra a forgalmi értéken a Ptk.-ban meghatározott vételi jogra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg.
- 40/C. §** (1) Üdülőszövetkezet esetén az üdülőegységek a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot – évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra – egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg.
- (2) Az időleges üdülőhasználat jogával rendelkező minden természetes személy tagot – a használat joga mértékétől függetlenül – a közgyűlésen egy-egy szavazat illet meg. A nem természetes személy tag minden olyan üdülőegység után, amelynek egész évi használatára jogot szerzett, a gazdálkodást érintő kérdésekben további egy-egy szavazattal rendelkezik.
- (3) A tag halála esetén az időleges üdülőhasználati jogra az öröklés szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy az állam időleges üdülőhasználati jogot nem örökölhét, ezért egyéb örökös hiányában az időleges üdülőhasználati jog a tag halálával megszűnik.
- (4) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező az e törvényben és az üdülőszövetkezet alapszabályában előírt feltételeknek megfelel.
- 40/D. §** (1) A nyugdíjsházi szövetkezeti és az üdülőszövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.
- (2) Ha a nyugdíjsházi lakás állandó használatának joga vagy az üdülőegység időleges használatának joga megszűnt, a volt tag – a szerződő felek eltérő írásbeli megállapodásának hiánya esetén – legkésőbb a megszűnést követő harminc napon belül köteles a lakást vagy az üdülőegységet kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.

## VI. Fejezet

### A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

- 41. §** A tag alapvető joga, hogy:
- részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
  - igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
  - tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
  - a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
  - 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.
- 42. §** (1) A tag alapvető kötelezettsége, hogy:
- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
  - a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,
  - lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
  - a szükséges intézkedést megtegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c) pont és a 14. § (1) bekezdés rendelkezéseit.
- (2) A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az (1) bekezdés c) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.
- 43. §** (1) Az alapszabály előírhatja, hogy a lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:
- lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
  - lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
  - a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
  - a lakásában lakó személyek számát,
  - haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
- (2) Az alapszabály előírhatja, hogy az (1) bekezdésben meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.
- (3) Az (1) bekezdés c) és d) pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről – ha erre vonatkozóan az alapszabály kötelezést tartalmaz – tájékoztatni.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett esetben 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. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabályban kell megállapítani.

(5) Az alapszabály az (1) bekezdésben említett bejelentés megtételére a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15–60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

(6) Az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

(7) Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díj tartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

#### **A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei**

**44. §** (1) A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik.

(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.

### **VII. Fejezet**

#### **A lakásszövetkezet gazdálkodása**

**45. §** (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.

**46. §** (1) 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.

(2) A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok az (1) bekezdés szerinti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

(3) A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

**47. §** (1) Az alapszabály felhatalmazhatja a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

### **VIII. Fejezet**

#### **Szervezeti átalakulások**

##### **Lakásszövetkezetek egyesülése**

**48. §** (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.

##### **A lakásszövetkezet szétválása**

**49. §** (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 (építési ütem, 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.

#### **Kiválás a lakásszövetkezetből**

- 50. §** (1) 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 lakásszövetkezetrel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.
- (2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának a közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyet nem rendszeresített.
- (3) A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot – a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével – az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.
- (4) A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.
- (5) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése dönt.
- (6) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
- 51. §** (1) Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtás a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló új lakásszövetkezet alapítására e törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.
- (2) Önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén az 50. § (3) bekezdés szerinti írásbeli bejelentésre csak az (1) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.
- (3) Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtás a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.
- (4) A kiválási szándék írásbeli bejelentése és az 50. § (5) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a létrehozandó társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik. A kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.
- (5) A létrehozandó társasház alapítására, szervezetére és működésére a társasházakról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (6) Az 50. § (3) bekezdés szerinti írásbeli bejelentésre csak a (3) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.
- (7) Az 50. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tag és a nem tag tulajdonosai a kiválással egyidejűleg nem kívánják társasháztulajdon alapítani. Ebben az esetben az 50. § (5) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását – a társasházakról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

#### **A szervezeti átalakulások közös szabályai**

- 52. §** (1) A 48–49. §-okban 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 (cégbíróságnak).
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a társasházakról szóló külön törvény rendelkezései alapján lakásszövetkezetté átalakuló társasházak esetében azzal, hogy az alapszabályt a társasház átalakulásáról hozott közgyűlési határozattal egyidejűleg – az összes tag legalább kétharmados szótöbbségével – kell elfogadni. Az alapszabály elfogadása alapján a tagok egyszerű szótöbbséggel megválasztják a lakásszövetkezet igazgatóságát, a felügyelőbizottságot és e szervek tisztségviselőit, elfogadják a lakásszövetkezeti vagyon összegét és a fenntartással kapcsolatos befizetések feltételeit.
- (3) Az (1)–(2) bekezdésekben említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

### **IX. Fejezet**

#### **A lakásszövetkezet megszűnése**

- 53. §** (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 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.

54. § (1) Ha a lakásszövetkezet az 53. § (1) bekezdés a) vagy c) pontja alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- (2) Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.
- (3) A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.
- (4) A lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltységük arányában.

## X. Fejezet

### A lakásszövetkezeti érdekképviselő

55. § (1) A lakásszövetkezetek – mind a maguk, mind a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük, közös tevékenységük anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében – területi vagy szakmai alapon szerveződő, továbbá országos érdek-képviselői szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.
- (2) A lakásszövetkezetek területi, szakmai és országos érdek-képviselői szövetségei a tag lakásszövetkezetek saját működésének és gazdasági tevékenységének elősegítése érdekében, szakmai tanácsadó és véleményező szervezetet hozhatnak létre. Az ilyen céllal létrehozott szervezet szakmai véleményének kialakításához szükséges iratok rendelkezésre bocsátására, továbbá a vizsgálatra vonatkozó részletes szabályokat az érdek-képviselői szövetség alapszabályában kell meghatározni.
- (3) A lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségekre az egyesülési jogról szóló törvényben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
- (4) Az országos érdek-képviselői szövetség a nemzetközi szervezetekben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.
- 55/A. § (1) A lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségek tevékenységi körébe tartozik különösen:
- a) a lakásszövetkezetek alapításának és működésének támogatása;
  - b) a lakásszövetkezetek integrációs, területi, regionális vagy szakmai szempontok szerint történő együttműködésének előmozdítása;
  - c) a lakásszövetkezetek bel- és külföldre irányuló gazdasági tevékenységének elősegítése;
  - d) tanácsadás és oktatás a lakásszövetkezetek, illetve azok tagjai részére, elsősorban gazdasági, pénzügyi és jogi kérdésekben;
  - e) feladataikhoz kapcsolódó oktatási építmények alapítása, működésük támogatása, valamint ismeretterjesztő tevékenység folytatása;
  - f) kapcsolattartás, együttműködés hasonló célú bel- és külföldi szervezetekkel, és megállapodás alapján ezek támogatása;
  - g) a lakásszövetkezeti tevékenység egyes területeinek kutatása.
- (2) A lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségek és az országos érdek-képviselői szövetség szolidaritási alapot hozhatnak létre az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységek gazdasági, pénzügyi feltételeinek biztosítása érdekében.
- 55/B. § (1) A lakásszövetkezeteket vagy azok tagságát érintő javaslatoknak a Kormány vagy az Országgyűlés elé terjesztése előtt ki kell kérni az országos érdek-képviselői szövetség véleményét. Ha az országos érdek-képviselői szövetség a javaslattal nem ért egyet, a véleményeltérést a Kormánynak, illetve az Országgyűlésnek be kell mutatni.
- (2) Az országos érdek-képviselői szövetség az érintett miniszternél jogszabályok meghozatalát kezdeményezheti.

## XI. Fejezet

### Vegyes és záró rendelkezések

#### Értelmező rendelkezések

56. § (1) E törvény alkalmazásában:
1. Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.
    - 1.1. 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;
    - 1.2. 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. A karbantartás lehet:
      - 1.2.1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
      - 1.2.2. időszzerű 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,
      - 1.2.3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;
    - 1.3. 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. A felújítás lehet:
      - 1.3.1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
      - 1.3.2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
      - 1.3.3. korszerűsítés: meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, 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 energiaraionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

2. Nem tag tulajdonos: aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége: a lakásszövetkezetnek az 5. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.
7. Eredménytelen írásbeli szavazás: a lakásonként (használati egységenként) számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban vagy a közgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.
8. Beszámoló: a számviteli szabályok szerint elkészített beszámoló.

9. Nyugdíjszerű ellátás: a korhatár előtti ellátás, a szolgálati járandóság és az átmeneti bányászjáradék, továbbá mindaz az ellátás, amely a nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások emeléséről szóló jogszabály hatálya alá tartozik, vagy amely ellátást a nyugdíjmelésre vonatkozó rendelkezések szerint kell emelni.

(2) A számvitelről szóló törvény alkalmazása során a lakásszövetkezet küldöttgyűlésének döntését a közgyűlés döntésével azonos módon kell figyelembe venni.

57. § (1) A lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és a lakásszövetkezet tagja vagy a nem tag tulajdonosa – ideértve az állandó vagy az időleges használati jog jogosultját is –, továbbá a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában – ha az érintett felek megállapodni nem tudnak – a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.

(2) Az (1) bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli – a lakásszövetkezet tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezése alapján kezdeményezhető.

#### Hatálybalépés

58. § (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – 2005. január 1. napján lép hatályba.

(2) E törvény 4. § (2) bekezdése d)–f), h)–i) és k)–m) pontjainak és 4. §-a (3) bekezdésének rendelkezései 2006. január 1. napján lépnek hatályba.

### 1. melléklet a 2004. évi CXV. törvényhez \*

#### A lakásszövetkezetek által a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódó tájékoztatásnál alkalmazandó hirdetmény

HIRDETMEÉNY		
a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezet tekintetében jelentkező megtakarításról		
CÍM*		
ÉRINTETT KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÁS MEGNEVEZÉSE**		
Elszámolt időszak:	-tól	-ig
Fizetett összeg:		Ft
A lakásszövetkezet megtakarítása az elszámolt időszakban:		Ft
A lakásszövetkezet megtakarítása 2013. január 1-je/2013. július 1-je*** óta összesen:		Ft
A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 24/B. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás****		
Hirdetmény kifüggesztésének időpontja:		
Hirdetmény levételének legkorábbi időpontja:		

\*az érintett lakásszövetkezet megnevezését és címét kell feltüntetni

\*\* az adatokat az érintett közszolgáltatásonként külön pontban, egymás alatt szükséges feltüntetni

\*\*\* a két dátum közül azt kell feltüntetni, amelyik az érintett közüzemi szolgáltatásnál a rezsicsökkentés kezdő időpontjának felel meg

\*\*\*\* a tájékoztatást csak akkor kell feltüntetni, ha azt a lakásszövetkezeti törvény előírja

Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0400115.tv#lbj67id2416> - Wolters Kluwer - Minden jog fenntartva!