

**BUDAPEST XV. ÉNEKES UTCAI LAKÁSFENNTARÓ SZÖVETKEZET**

1151 Budapest Lóvasút köz 1/A

**ALAPSZABÁLYA**

Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése az Alapszabályt módosította.  
A módosítással egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályt a 2013. december 16-án tartott közgyűlés elfogadta. A módosítást a dőlt betűs rész tartalmazza.

**ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSOK**

Szövetkezet neve: Budapest, XV. Énekes utcai Lakásfenntartó Szövetkezet

Székhelye: 1151 Budapest, Lóvasút köz 1/A.

Postacím: 1151 Budapest, XV. Lóvasút köz 1/A

Bankszámlát vezető pénzüintézet: Országos Takarékpénztár Budapest XV. kerületi fiókja

Pénzforgalmi jelzőszáma: 218-98158-539100395

539-10-113

Bankszámla száma: 11715007-20100391

Adószáma: 10098787-2-42

Törvényességi felügyeleti szerve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Cím: 1051 Budapest, Nádor u. 28.

Postacím: 1363 Budapest, Pf: 17

**II.****A SZÖVETKEZET FOGALMA, CÉLJA, TEVÉKENYSÉGI KÖRE****Fogalma:**

A lakásszövetkezet a lakóépületek fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat

**Célja:** a szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával, a tagok közreműködésével és anyagi hozzájárulásával gondoskodik a szövetkezet osztatlan tulajdonát képező lakóházainak és egyéb létesítményeinek, ingatlanainak rendeltetésszerű használatáról, fenntartásáról, üzemeltetéséről, örökjön a törvényes és szabályozott működés felett.

A szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítását, gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezését a megválasztott Igazgatóság /tisztviselők/ látja el.

**Tevékenységi köre:** TEÁOR szám:6832 Ingatlankezelés:

**III.**

## A SZÖVETKEZET TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYAI

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. 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 gépkocsi tároló – a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat. 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. / 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 nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 5006/1680. számú határozata alapján a szövetkezet tulajdonát képezi:

- a **Lóvasút köz** lakóházait magában foglaló Budapest, XV. ker. 7844 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 88378 hrsz-ú 11604m<sup>2</sup> nagyságú belterületi földingatlan, valamint
- Kert köz lakóházait magában foglaló Budapest, XV. ker. 7866 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 88405/2 hrsz-ú 8499m<sup>2</sup> nagyságú földingatlan.

## IV.

### A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET SZERVEZETE, SZERVEINEK MŰKÖDÉSE.

#### 1.) Az alapszabály:

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.

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

#### 2.) A közgyűlés

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- az alapszabály megállapítása, módosítása;
- az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése;
- a felügyelő biztos megválasztása, felmentése,
- a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása,
- döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának vagy megszűnésének elhatározása;
- a kiválással kapcsolat vagyon megosztása;
- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek és földingatlanok használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;

- döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

### **A KÖZGYŰLÉS ÖSSZEHÍVÁSA, MEGTARTÁSÁNAK SZABÁLYAI**

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

A közgyűlést az igazgatóság hívja össze.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer legkésőbb április 30-ig össze kell hívni.

- a.) **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.
- b.) **Sürgős esetet** – különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, 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.
- c.) **Megismételt közgyűlés:** 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 kitézhető.**

#### **Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:**

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

**Részközgyűlés:** Részközgyűlést kell tartani a szövetkezet minden lakóépületét érintő, a tulajdonosokat jelentős anyagi kiadással, vagy hitelfelvétellel terhelő felújítás, korszerűsítés esetén. pl. kémény-, tető-, gáz-, víz-, szennyvízvezeték, elektromos hálózat felújítása, épületek hőszigetelése. Mivel ezek bekerülési összege épületenként eltérő lehet, a térítés mértékéről és módjáról részközgyűlés dönt.

. Részközgyűlés esetében egy részközgyűlési körzet = egy lakóépület.

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani.

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. pl. kéményfelújítás anyagi vonzatának megállapítása kéménycsatlakozással rendelkező, illetve nem rendelkező lakásokat tartalmazó épületek esetében, épületenként fizetett lakáskassza felhasználása, stb

A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni..

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A közgyűlésen egy lakásszövetkezeti tag legfeljebb három tagtárs képviselőjét láthatja el. A meghatalmazás mintát a melléklet tartalmazza.

### 3.) Meghívó:

A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

- a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

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

### 4.) Határozatképesség:

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

A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

**5.) Határozathozatal:** Ha a 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.

**Kivéve:**

- **az alapszabály** elfogadásához, módosításához a **jelenlévők szavazatának kétharmados, többsége szükséges**
- a **kiválást** a kiválni szándékozó **önálló egység** tagjainak és nem tag **tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel** határozhatja el.
- a lakásszövetkezet megszűnik, ha a lakásszövetkezet **összes** tagjának részvételével megtartott közgyűlés **egyhangúlag** elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik...
- A tisztségviselőket /az igazgatóság elnöke, és tagjai, felügyelőbizottság elnöke és tagjai, vagy felügyelő biztos/ **titkosan, a jelen levők több mint felének** szavazatával kell megválasztani, illetve felmenteni,
- **nem lehet írásban szavazni:**, a közgyűlés hatáskörébe utalt esetekben.

### 6.) Szavazás:

- **nyílt** – kézfeltartással, igen, nem tartózkodott szavazatok összeszámlálásával,
- **titkos** – a szavazásra jogosult tag részére aláírás ellenében átadott szavazólappal, a választott igen, nem, tartózkodott kifejezések aláhúzását követő leadással. A szavazatokat a korábban megválasztott, két nem igazgatósági tagságú lakásszövetkezeti tag számlálja össze, eredményéről jegyzőkönyvet készít. A jegyzőkönyv tartalmazza a szavazásban résztvevők számát, a szavazás eredményét, az eredmény határozattá válását, vagy a szavazás eredménytelenségét valamint a a szavazatszámológó aláírását. A titkos szavazásról készült jegyzőkönyvet csatolni kell a közgyűlési jegyzőkönyvhöz

**7.) Jegyzőkönyv:** a közgyűlésről, annak eredményéről jegyzőkönyvet kell felvenni . Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított 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.”

**8.) Törvényességi felügyelet:** A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

**9.) Határozatok bírósági felülvizsgálata** 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.

Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár (Ptk.143§), bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

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.

Az alapszabály kötelezővé teszi, hogy a jogsértő határozat ellen a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelő biztosnak írásban be kell jelenteni. A határozatok bírósági felülvizsgálatára vonatkozó szabályokat és határidőket a 2004. évi CXV. tv. 9§ tartalmazza, azoktól az alapszabály nem tér el.

## 10.) Igazgatóság

Az alapszabály meghatározza: a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízás időtartamát is...;”

A közgyűlés legalább három tagú igazgatóságot választ. A háromtagú igazgatóság tagjává csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

*Igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztség rendszeresíthető /továbbiakban: igazgatóság/ .  
Ügyvezető elnöknek nem lakásszövetkezeti tag is választható.*

**Az igazgatóság feladata:** az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály és az SZMSZ által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat.

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.

Az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről. Feladata továbbá a jogszabályi előírások, közgyűlési határozatban foglaltak betartása és betartatása. Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre – a kézhezvételtől számított 30 napon belül – írásban köteles választ adni.

**Az igazgatóság megbízatása négy évre szól.**

## 11.) Felügyelő bizottság/felügyelő biztos

*Három tagú igazgatóság esetén a felügyelőbizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagja látja el a felügyelőbizottság feladatait. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni. Az ügyvezető elnök tevékenységét három tagú felügyelőbizottság ellenőrzi.*

**A felügyelő bizottság/felügyelő biztos** a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

- a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthat;

- a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tag/nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;

- felhívhatja az igazgatóságot, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés/részközgyűlés, határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
- az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
- javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A felügyelő biztos a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal vesz részt.

#### **A felügyelő biztos megbízatása négy évre szól.**

#### **12.) A tisztségviselők**

A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelő biztos. A tisztségviselők megválasztása és felmentése titkos szavazással történik. Az igazgatóság tagjai nem választhatók felügyelő biztossá.

#### **A tisztségviselők megbízatása négy évre szól.**

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

#### **Nem lehet tisztségviselő, aki:**

- nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve az ügyvezető elnököt,
- büntetett előéletű;
- aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;

A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is

Az összeférhetetlenség részletes szabályait a 2004. évi tv. 30' – 32§ tartalmazza.

#### **Megszűnik a képviselő megbízatása**

- a megbízatás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő halálával.
- közgyűlés általi felmentéssel,
- a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági tagságot és a felügyelő biztosságot is megszünteti.
- A megszűnés és felmentés további szabályai a 2004. évi CXV. tv. 33§-ban található.

## 14.) Képviselet

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörök harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

A cégjegyzési jog a fentiekben meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviselésével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

## V.

### LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY

#### 1.) A tagsági viszony keletkezése

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- a lakás tulajdonosa,
- írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti. A tagsági viszony az írásbeli nyilatkozattételnek az igazgatóság általi elfogadásával keletkezik.

A lakásszövetkezet a tagokról és nem tagokról nyilvántartást vezet, amely igazolja a tagsági/nem tagsági viszony keletkezésére, fennállására, megszűntetésére vonatkozó további személyes adatokat.

#### 2.) A tagsági viszony megszűnése

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 közgyűlési határozattal kizárják;
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevétele van helye.

#### 3.) A lakásszövetkezeti tag jogai kötelezettségei

##### a.) jogai

- részvétel a szövetkezet tevékenységében,
- a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatások igénybevétele,
- tanácskozási és szavazati joggal részvétel a közgyűlésen,
- tisztségviselés a lakásszövetkezetben,
- részvétel a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében, megválasztásában 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.

##### b.) kötelezettségei

- minden hónap 15-ig teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét,
- válllásának megfelelően vegyen részt a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- óvja és védje a lakásszövetkezet vagyont
- értesítse az igazgatóságot a lakásában tervezett építkezésről, felújításokról,

- tegye lehetővé és tölje, 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. Ez esetben a lakásszövetkezet köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt. tv.42§/1/c) és 42§/2/.

Köteles 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) adatát,
- a lakásában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

#### 4.) A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

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.

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 számbavétele 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.

## VI.

### A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tag és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

*A közös költség megállapításánál a lakásszövetkezet tevékenységéből adódó bevételt valamennyi tag és nem tag tulajdonos részére azonos módon kell beszámítani.*

A tag és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit /közös költség/ épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. Az építési, fenntartási költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének felosztása az irányadó. A kiadásokat – függetlenül az egyes épületekben tag és nem tag tulajdonosok általi befizetésektől – a lakástakarék /továbbiakban LTP/ kivételével, a közös teherviselés alapján kell tervezni. A mindenkori LTP szerződés teljesítését épületenként kell meghatározni. (lakáskassza/épület m<sup>2</sup> \* lakás m<sup>2</sup>/hó). Ezzel biztosított, hogy az épületek az államilag támogatott összeggel önállóan gazdálkodjanak.

A tulajdonosok által havi rendszerességgel befizetett közös költség a lakásszövetkezet fenntartásának.

**Fenntartás:** az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

Az alapszabály felhatalmazza 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 – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.



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

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tag és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

Az alapszabály felhatalmazza az igazgatóságot, hogy fel nem osztható vagyon képzésének forrásait, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit jogszabályi keretek között a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.

## VII.

### SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK

A lakásszövetkezeti szervezeti átalakulásokat a 2004. évi CXV. törvény az alábbi joghelyeken szabályozza:

- Lakásszövetkezetek egyesülése: 48§
- A lakásszövetkezet szétválása: 49§
- Kiválás a lakásszövetkezetből: 50§, 51§, 52§,
- A lakásszövetkezet megszűnése: 53§, 54§

## VIII.

### A LAKÁSSZÖVETKEZET HÁZIRENDJÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A lakásszövetkezet alapszabálya a házirendben határozza meg a lakóépületekben, azok környezetében, esetenként a lakáson belüli magatartási, együttélési szabályokat.

A házirend meghatározza a/az

- lakásokon belüli építési, szerelési munkák végzésére,
- zajjal járó más tevékenység végzésre
- közös használatú területek, helyiségek használatára.
- raktározásra, tárolásra,
- állattartásra,
- rovarmentesítésre
- lakások, helyiségek tisztántartására
- épületek előterének, kapujának, kaputelefonnak használatára,
- lépcsőházak, tetőkibúvók használatára,
- hulladéktárolásra és szállításra,
- homlokzatára, homlokzaton túlnyúló szereivényekre, reklámok elhelyezésére,
- épületeken belüli közös területen a dohányzás tilalmára,
- tűzvédelmi előírásokra

vonatkozó szabályokat.

## IX.

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

A 2004. évi CXV. törvény, az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /Ptk/ rendelkezései az irányadók.

A lakásfenntartó szövetkezet 2013. december 16-án tartott közgyűlésén elfogadott módosított alapszabálya 2013. december 16-án lép hatályba.

Budapest 2013. december 16.



Németh Tibor

elnök

Ellenjegyezte: dr. Kanta Tamás  
ügyvéd



Dr. KANTA TAMÁS  
ügyvéd  
Telefon: 06-30-814-8700  
1130 Budapest, Széplő ut 12.

