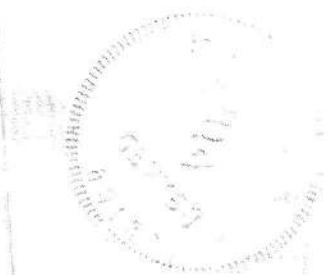


# AZ ÚJPALOTA 15. SZÁMÚ LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

## ALAPSZABÁLYA

Hatályos: 2012. május 3-tól



1



D. Poór Rita  
advokát  
RÉZMOVITS ÉS POÓR ÜGYVÉDI IRODA  
1055 Budapest,  
Fajfi Miksa u. 14. IV. em. 1.

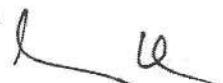
## I. Bevezetés

1. Az Újpalota 15. számú Lakásfenntartó Szövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.
2. Az alapszabály határozza meg:
  - 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 összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
  - g. a tagok jogait és kötelezettségeit;
  - h. a fenntartási költségek (üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségek – a továbbiakban együtt: közös költség) viselésének és felosztásának módját;
  - i. a költséghátralék megfizetése érdekében az Igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén az Igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
  - j. a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
  - k. a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
  - l. a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
  - m. az állandó 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 házirendjének alapvető szabályait a p. pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett;

- p. az alapszabályon kívül a házirend, és más - a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő - belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q. az írásbeli szavazásra előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r. az érdekképviseleti tagsági kapcsolatot;
- s. a lakásszövetkezeti tulajdon biztosításának (vagyon- és felelősségbiztosítás) kötelezettségét;
- t. a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában vagy használatában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően.

## II. Alapvető rendelkezések

- 3. A lakásszövetkezet neve: **Újpalota 15. számú Lakásfenntartó Szövetkezet**
- 4. A lakásszövetkezet székhelye: **1158 Budapest, Drégelyvár u. 13-17.**
- 5. A lakásszövetkezet cégjegyzékszám: Cg. 01-02-051296
- 6. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezet nyilvántartását és törvényességi felügyeletét a Fővárosi Törvényszék Cégbíróháza végzi.
- 7. A lakásszövetkezet célja:
  - a. a lakásszövetkezet, a lakásszövetkezeti tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában lévő, természetben a lakásszövetkezet székhelyével megegyező címen található lakóépület üzemeltetése, karbantartása, korszerűsítése, felújítása, a lakóépületek gazdaságos fenntartása, állaguk megóvása, az ezzel kapcsolatos érdekképviselet ellátása, a lakóközösséget érintő ügyek intézése;
  - b. a lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása.
- 8. A lakásszövetkezet a tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
- 9. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:
  - a. fő tevékenység: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 68.20):
    - aa. a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépület fenntartása;
    - ab. a lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai számára nyújtandó közcélú tevékenységek ellátása.





- b. a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége: ingatlankezelés (TEÁOR 68.32):

A lakásszövetkezet a célja eléréséhez szükséges tevékenységek ellátása érdekében vállalkozási tevékenységet is folytat. A vállalkozási tevékenység jellemzően a lakóépület lakásszövetkezeti tulajdonban lévő területeinek és felületeinek a bérbeadása. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladata az alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

10. Jelen alapszabályt a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (Lakásszövetkezeti tv.) rendelkezéseivel összhangban kell értelmezni.

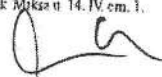
### III. A közgyűlés

11. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.
12. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:
- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
  - b) az Igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
  - c) a Felügyelőbiztos személyének, megválasztása, felmentése;
  - d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
  - e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés 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 épülettársak használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
  - i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
  - j) tisztségviselő elleni kártérítési per indításának elhatározása, döntés büntető feljelentés megtételéről;
  - k) döntés a közös költség díjának mértékéről;
  - l) döntés a házirendről;

- m) és mindaz, amit a Lakásszövetkezeti törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
13. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer az Igazgatóság hívja össze (évi rendes közgyűlés). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a Felügyelőbiztos írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az Igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelőbiztos, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.
  14. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakásszövetkezet központi irodájában és az egyes lépcsőházakban jól látható helyen – hirdetőtáblán - ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti. Az alapszabály lehetővé teszi, hogy a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható legyen az Igazgatóság döntésének megfelelően. Sürgős esetben - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületterészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása esetén - az írásbeli meghívót a fentiekben meghatározott 15 napos határidőnél rövidebb időközrel is ki lehet küldeni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.
  15. A meghívónak, hirdetménynek tartalmaznia kell:
    - a. a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
    - b. a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
    - c. a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást, azaz, hogy a megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
  16. A tagok legalább tíz százalékának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a soron következő közgyűlés napirendjére, s ugyanennyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés vizsgálja felül a lakásszövetkezet bármely tisztségviselőjének, vagy szervének a döntését. A Felügyelőbiztos írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a soron következő közgyűlés napirendjére.
  17. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent.
  18. 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 (megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképeségétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának vagy megszűnésének kérdésében. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben meghatározott kérdésekben hozhat határozatot.



19. A közgyűlés határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza, amely szavazáson lakásonként egy-egy szavazat vehető figyelembe. Amennyiben egy lakáson belül a szavazásra jogosultak ellentétesen szavaznak, szavazatuk nem vehető figyelembe.
20. A közgyűlés a tisztségviselők megválasztásáról, illetve felmentéséről titkos szavazással dönt.
21. A közgyűlés az alapszabály módosításáról a jelenlévő tagok kétharmadának szavazatával dönt.
22. A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre.
23. A lakásszövetkezetből való kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége, legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el.
24. A közgyűlés a lakásszövetkezet megszűnésének kérdésében az összes tag részvételével megtartott közgyűlésen egyhangúlag dönt.
25. A szavazatok számlálását háromtagú bizottság végzi. A bizottság tagjai a Felügyelőbiztos és a lakásszövetkezet két nem tisztségviselő tagja. A szavazatok számlálásánál megfigyelőként bárki jelen lehet. A megválasztott szavazatszámoló bizottság tagjai a közgyűlések közötti időszakban írásbeli szavazások alkalmából is ellátják a szavazatszámolás feladatát. A megválasztott szavazatszámoló bizottság mandátumának ideje a tisztségviselőkével azonos. A szavazatszámoló bizottságba 2 tagot és 2 pótagot kell választani. Helyettesítésnél a pótagok választási sorrendisége a mérvadó.
26. A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvnek minimálisan az alábbiakat kell tartalmaznia:
  - a. a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
  - b. a közgyűlés helyét és időpontját;
  - c. a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítésre megválasztott két tag nevét, (a közgyűlés levezető elnökének és jegyzőkönyvvezetőjének ugyan az a személy is megválasztható);
  - d. a megjelent tagok számát és nevét;
  - e. a határozatképesség megállapítását;
  - f. a napirendi pontokat;
  - g. a vita során felszólalók nevét és a felszólalás lényegét, továbbá a felszólalásra adott válaszokat;
  - h. a hozott határozatokat és a szavazás adatait;
  - i. a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítő tagok aláírását.



27. Az Igazgatóság a közgyűlésen hozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül a tagoknak írásban megküldi. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosra a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.
28. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen olyan írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni, amit a meghatalmazó és két tanú saját kezűleg aláírt, vagy ügyvéd ellenjegyzett, vagy közjegyző közokiratba foglalt. Az ilyen módon meghatalmazott képviselő nyilatkozatait úgy kell tekinteni, mintha maga a meghatalmazó járt volna el, kivéve, ha az adott kérdésben a képviselőt jogszabály zárja ki. Egy meghatalmazott maximum öt szövetkezeti tagot, vagy tulajdonost képviselhet.
29. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai. A lakásszövetkezet tagjai – a rendes éves közgyűlés, valamint a 12. a-g. pontokban felsorolt közgyűlési hatáskörök kivételével bármely kérdésről – a közgyűlés összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, az alábbiak szerint:
- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az Igazgatóság feladata.
  - Az Igazgatóságnak a szavazásra feltett ügy lényegét tömören összefoglaló és a döntéshez szükséges és elégséges legfontosabb adatokat és tényeket tartalmazó írásos tájékoztatást kell küldenie a tagoknak. Az írásbeli szavazás tárgyát a Felügyelőbiztosnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az Igazgatósági tájékoztatót és a Felügyelőbiztos véleményét a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni. A tájékoztató egy példányát a lakásszövetkezet központi irodájában és az egyes lépcsőházakban jól látható helyen – hirdetőtáblán - ki kell függeszteni.
  - A tájékoztatóhoz csatolni kell egy szavazólapot, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépelten - az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon ezeket a kifejezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a szavazó az általa hozott döntést/döntéseket egyértelműen bejelölhesse.
  - A tájékoztatóban meg kell határozni a szavazatok Igazgatósághoz való eljuttatásának határidejét, ami nem lehet kevesebb nyolc napnál.
  - A szavazó a szavazólapot leadás előtt aláírásával és lakcímének megjelölésével hitelesíti. Lakásonként egy-egy szavazat vehető figyelembe. Amennyiben egy lakásból több ellentétes szavazat érkezik, a szavazatot érvénytelennek kell minősíteni.
  - A szavazat érvényes, ha a szavazólapon kérdésenként egy válasz egyértelműen van megjelölve, a szavazólap határidőn belül a lakásszövetkezethez érkezett és a szavazó azt hitelesítette.
  - A szavazás érvényes, ha a szavazásra jogosultak több mint fele érvényesen szavazott. Határozattá a javaslat akkor válik, ha az érvényesen szavazók több mint fele „Igennel” vagy „Nemmel” szavazott.

*[Handwritten signature]*



- h. A szavazatok számlálását háromtagú bizottság végzi – két nem tisztségviselő tagját a közgyűlés választja meg a tisztségviselőkével azonos időtartamra -, a harmadik tagja a Felügyelőbiztos. A szavazatok számlálásánál megfigyelőként bárki jelen lehet.
- i. A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, az összesített adatokat és a szavazás eredményét. Egyértelműen meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. A jegyzőkönyvet a szavazat számláló bizottság aláírásával hitelesíti.
- j. A szavazás eredményét az Igazgatóság a szavazatok leadási határidejét követő 30 napon belül valamennyi tag részére írásban megküldi.
30. Ha a jelen alapszabály szerint a szavazáson a nem tag tulajdonos is részt vehet, akkor a közgyűlés határozatképességének megállapításánál, valamint a szavazatok számlálásánál a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.
31. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost szavazati jog saját jogán kizárólag a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetésre illetve beszámolóra vonatkozó napirendi pont megvitatása során illeti meg.
32. A kézbesítésre vonatkozó szabályok. Szabályszerű lakásszövetkezeti kézbesítésnek minősül az Igazgatóság döntése alapján történő hirdetményi kézbesítés, továbbá a közgyűlési meghívónak, valamint a lakásszövetkezet határozatainak közlése, ha a küldemény ajánlott levélben postai küldeményként a címzett tag, nem tag tulajdonos részére a lakásszövetkezeti lakás címére, vagy az általa korábban írásban megadott címre feladásra került, vagy ha azt a címzett (közeli hozzátartozója) aláírásával ellátva személyesen átvette, valamint ha a címzett postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbításra igazolható módon sor került. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

#### IV. Az Igazgatóság

33. A közgyűlés titkos szavazással öt évre háromtagú Igazgatóságot választ meg. A háromtagú Igazgatóságból külön szavazással elnököt választ. Az Igazgatóság elnöke egyben a lakásszövetkezet elnöke is. Amennyiben a lakásszövetkezet működtetését külső ingatlankezelő cégre bízta, úgy a megválasztott Igazgatóság Elnökségként funkcionál, azaz nem vesz részt a napi operatív feladatok ellátásában.
34. Az Igazgatóság tagjának csak szövetkezeti tag választható meg.
35. Az Igazgatóság tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állhatnak.
36. Az Igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Ennek keretében:
- a. kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét;



- b. gyakorolja azokat a munkáltatói jogokat, amelyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe;
- c. dönt minden olyan ügyben, amely nem tartozik kifejezetten a közgyűlés, vagy a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe;
- d. elkészíti a lakásszövetkezet szabályzatait, az arra vonatkozó szabályok szerint;
- e. gondoskodik a közgyűlés határozatainak végrehajtásáról;
- f. irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét;
- g. gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon hatékony működtetéséről (kezelés, hasznosítás, megóvás);
- h. gondoskodik a közös költség beszedéséről, a befizetések nyilvántartásáról és rendeltetésszerű felhasználásáról;
- i. a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő jelentős hatósági, közüzemi, közszolgáltatói áremelés lakásszövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti, a 134. pontban foglaltak szerint;
- j. felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel)összepszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra (albetétre) – hozzájárulásukkal, a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be;
- k. a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyamatosan érvényesíti a lakásszövetkezet követeléseit;
- l. eljár a fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal és nem tag tulajdonosokkal szemben:
  - la. Az Igazgatóság a három hónapot meghaladó tartozással rendelkező tagokat nem tag tulajdonosokat, vagy közvetlenül, vagy ügyvéd útján felszólítja tértivevényes levélben 15 napos határidővel. A határidő eredménytelen eltelte esetén az Igazgatóság jogosult és köteles a kötelezettségeit nem teljesítő taggal, nem tag tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a jogerős követelést nem teljesítés esetén végrehajtási eljárás útján behajtani. A felszólítással, fizetési meghagyással és az esetlegesen felmerülő peres, illetőleg végrehajtási eljárással összefüggésben felmerülő költségek és a követelés lejártát követően felmerült törvényes késedelmi kamat a kötelezettségeit nem teljesítő tagot, nem tag tulajdonost terheli.
  - lb. Az Igazgatóság jogosult a legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság

a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogtörléshez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonost terhelik.

lc. Az Igazgatóság a három hónapot meghaladó tartozással rendelkező tag, vagy nem tag tulajdonos írásbeli kérelmére eseti elbírálás alapján jogosult legfeljebb 1 éves időtartamra részletfizetést engedélyezni. A részletfizetés engedélyezéséről való döntés előtt az Igazgatóság köteles beszerezni a Felügyelőbiztos javaslatát. Amennyiben a tag, vagy nem tag tulajdonos a részletfizetés során bármelyik részlet fizetésével elmarad, vagy azt az előírt összegnél alacsonyabb összegben teljesíti, akkor az egész tartozás egyösszegben esedékessé válik és az Igazgatóság az la. pont szerint köteles eljárni.

m. dönt a tagfelvételi kérelmekről és a tagkizárásokról;

n. előkészíti a közgyűlés döntési hatáskörébe tartozó előterjesztéseket.

37. Külső ingatlankezelő cég igénybevétele esetén az Igazgatóság az előző pontban meghatározott feladatok közül ellátja mindazokat, amelyek szerződésben nem kerültek az ingatlankezelő cégnek átadásra.
38. Ha a lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatra 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 a lakásszövetkezet Igazgatósági határozatának, valamint annak a körülménynek a figyelembe vételével dönt, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. Az Igazgatóság a határozatát az engedélyező hatóság erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított 60 napos határidőben hozza meg.
39. Az Igazgatóság – határozatával megtilthatja a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatát amennyiben az adott 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. Amennyiben az Igazgatóság a fenti tevékenységet, árusítást, forgalmazást nem tiltja meg, az erre vonatkozó jogszabályokkal összhangban meghatározhatja az adott helyiség megváltoztatott használatának és hasznosításának feltételeit.
40. Az Igazgatóság 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 az Igazgatósági döntés indokolását.
41. Az Igazgatóság az évi rendes közgyűlésen köteles előterjeszteni az éves költségvetést. Az Igazgatóság az éves költségvetésben terjeszti a közgyűlés elé a Felügyelőbiztosnak a tisztségviselők díjazására vonatkozó javaslatát is.



42. Az Igazgatóság a tag vagy nem tag tulajdonos lakásának elidegenítése esetén, a tag vagy nem tag tulajdonos kérésére köteles három napon belül a szövetkezettel szembeni költéstartozásról, annak összegéről, illetve kiegyenlítéséről írásbeli nyilatkozatot adni, amelyet az adásvételi szerződéshez csatolni kell.
43. Az Igazgatóság köteles a lakásszövetkezet eredményes működését a tőle elvárható legnagyobb gondossággal elősegíteni.
44. Az Igazgatóság felelős a lakásszövetkezet kezelésében lévő vagyon rendeltetésszerű használatáért, gyarapításáért, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában lévő vagyontárgyak karbantartásáért és állaguk megóvásáért. Ennek érdekében az Igazgatóság gondoskodik a lakásszövetkezeti felújítások, beruházások megszervezéséről és lebonyolításáról.
45. Az Igazgatóság köteles a lakásszövetkezet tulajdonának megóvása érdekében vagyonbiztosítást, a lakásszövetkezet felelőssége körébe eső károk fedezetére pedig felelősségbiztosítást kötni.
46. Az Igazgatóság gondoskodik a lakásszövetkezet tulajdonát képező lakóingatlan zavartalan üzemeléséről.
47. Az Igazgatóság a lakásszövetkezet vagyonával úgy gazdálkodik, hogy a lakásszövetkezet zavartalan üzemeltetéséhez szükséges anyagi eszközök folyamatosan rendelkezésre álljanak.
48. Az Igazgatóság köteles kidolgozni a szövetkezet belső szabályzatait, úgymint Tűzvédelmi Szabályzat, Munkavédelmi Szabályzat, Házi rend, és gondoskodni azoknak betartatásáról, illetve azoknak a jogszabályi változásokat követő módosításáról. Továbbá köteles kidolgozni külső ingatlankezelő cég igénybevétele esetén a külső cég és a szövetkezet vezetősége közötti kapcsolattartás, együttműködés és ellenőrzés szabályait és formáit (Együttműködési Szabályzat).
49. Az Igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
50. Az Igazgatóság évente legalább egyszer – az évi rendes közgyűlés alkalmával – köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az Igazgatóság tevékenységéről.
51. Az Igazgatóság naprakészen tartva összeállítja a lakásszövetkezettel szemben tartozók listáját, a tartozásuk összegének megjelölésével. A listát az éves beszámoló közgyűlésen ismertetni kell. A tagok év közben külön-külön is bármikor megtekinthetik az így elkészült és aktualizált listát.
52. Az Igazgatóság havonta egy alkalommal ülésezik. Az Igazgatóság ülésére meg kell hívni a Felügyelőbiztost, aki az ülésen tanácskozási joggal vesz részt.
53. Az Igazgatóság ülését az elnök hívja össze. Bármely igazgatósági tag indokolt kérésére az Igazgatóság ülését soron kívül is össze kell hívni.
54. Az Igazgatóság akkor határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van.

55. Az Igazgatóság határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az Igazgatóság ülésén jegyzőkönyvet kell vezetni, amelynek részletesen tartalmaznia kell a tárgyalási témákat, a hozott határozatokat, valamint azt, hogy az Igazgatóság egyes tagjai milyen álláspontot képviseltek a szavazás során. A jegyzőkönyvet a jelenlévők aláírásukkal hitelesítik.
56. A közgyűlés az ingatlankezelést a lakásszövetkezettől független ingatlankezelő társaságra is bízhatja. Ebben az esetben az Igazgatóság és az elnök egyes jogköreit az ingatlankezelő gyakorolja, és az Igazgatóság egyes kötelezettségei az ingatlankezelőt terhelik a külön szerződésben meghatározottak szerint. Az Igazgatóság ebben az esetben Elnökségként funkcionál, azaz a napi operatív irányításban nem vesz részt, de ellát minden olyan feladatot, amely nem kerül az ingatlankezelőnek átadásra.
57. Az Igazgatóság nevében az elnök jogosult eljárni. Az elnök:
- a. a halasztást nem tűrő esetekben személyes felelősséggel intézkedik a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, a lakásszövetkezeti vagyont, illetve tulajdont, illetve a személy- és vagyonbiztonságot (balesetveszély, lakásszövetkezeti házak állaga) érintő kérdésekben;
  - b. gondoskodik:
    - ba. a tagok bejelentéseinek, panaszainak és kérelmeinek gyors elintézéséről,
    - bb. a vagyonvédelmi előírások betartásáról és ezek ellenőrzéséről,
    - bc. arról, hogy a társadalmi együttélésnek a lakásszövetkezet Házirendjében előírt szabályai érvényre jussanak;
    - bd. a Felügyelőbiztos, illetve az illetékes hatóságok, szakértők, vagy egyéb ellenőrző szervek által megállapított hiányosságok kezeléséről és kijavításáról.
  - c. a tagoknak 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.
58. Az elnök gondoskodik a hatékony helyiséggazdálkodásról, ennek keretében előkészíti és megkötöti a bérleti, illetve használati szerződéseket.
59. Az elnök a lakásszövetkezetnek a fenntartásához átmenetileg nem szükséges készpénzállományát az állam által, vagy állami kezességvállalás mellett forgalomba hozott értékpapírokba fektetheti, vagy folyószámlán lekötetheti.
60. Az elnök tevékenységéről köteles az Igazgatóságot rendszeresen tájékoztatni.
61. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozó egyes konkrét feladatok elvégzésével az elnök az Igazgatóság egyes tagjait külön is megbízhatja.
62. Ha az elnök feladatát munkaviszony keretében látja el, a vele kapcsolatos munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.



63. Az elnök és az Igazgatóság tagjai a közgyűlés által meghatározott mértékű tiszteletdíjban részesülnek. Amennyiben munkaviszonyban állnak, úgy munkabérükről úgyszintén a közgyűlés dönt. A közgyűlés jogosult továbbá az elnök és az Igazgatóság tagjai részére, tevékenységének ösztönzése céljából, prémiumot, illetve jutalmat megállapítani.
64. Az elnök gondoskodik a Felügyelőbiztos által végzett vizsgálatokból eredő intézkedések megtételéről. Egyet nem értés esetén álláspontját köteles 30 napon belül a Felügyelőbiztossal írásban közölni.
65. Az Igazgatóságnak a 36. 1. pontban 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).
66. 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 a 65. pontban meghatározott módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

## V. A Felügyelőbiztos

67. A közgyűlés a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással ötéves időtartamra Felügyelőbiztost választ.
68. A lakásszövetkezet a Felügyelőbiztossal munkaviszonyt nem létesíthet.
69. A Felügyelőbiztos a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő, folyamatos ellenőrzést végez. Ennek keretében:
- a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez, és azokról, szükség esetén, ellenőrzési feladatának ellátása érdekében feljegyzést készíthet;
  - a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, a tagoktól és a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet, amely felvilágosítás megadását, illetőleg az iratok bemutatását az érintett tisztségviselők és alkalmazottak nem tagadhatják meg;
  - az Igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának, vagy a közgyűlés határozatainak megfelelően járjon el;
  - indítványozhatja az Igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, a közgyűlés összehívását;

- e. összehívja a közgyűlést, ha az Igazgatóság az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget;
  - f. az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlésnek a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
  - g. véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról, jelentésekről;
  - h. javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
  - i. a feladatkörébe tartozó vizsgálatok elvégzéséhez, a lakásszövetkezet költségére, külső szakértőt vehet igénybe.
70. A Felügyelőbiztos tevékenységét éves munkatervben rögzíti és szabályozza.
71. A Felügyelőbiztos tevékenységéről a közgyűlésnek évente egyszer beszámol.
72. Az Igazgatóság, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a Felügyelőbiztos javaslatait, indítványait, és azok tárgyában a soron következő ülésen határozatot hozni, illetve állást foglalni.
73. A Felügyelőbiztos az Igazgatóság ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
74. A Felügyelőbiztos a közgyűlés által meghatározott mértékű tiszteletdíjban részesül.
75. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a Felügyelőbiztosot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni. A Felügyelőbiztos pedig köteles együttműködni az ellenőrzést végző állami szervekkel.

## VI. A tisztségviselők

76. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke, tagjai, valamint a Felügyelőbiztos.
77. Nem lehet tisztségviselő:
- a. aki nem tagja a lakásszövetkezetnek;
  - b. akit a bíróság cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság alá helyezett;
  - c. aki büntetett előéletű;
  - d. aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
  - e. akinek három hónapot meghaladó közös költség tartozása van;



- f. aki a lakásszövetkezetről folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- g. aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- h. a Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a lakásszövetkezetről a tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek és a közvetlen felettesük között is.
78. A közgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja azt a tényt, hogy a 77.c. és d. pontjában meghatározó kizáró okok nem állnak 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
79. 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 bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.
80. A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. Ezen személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízás elfogadása esetén - a tisztségviselői megbízás megszűnéséig kezeli.
81. Ha a tisztségviselővel szemben kizáró ok, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény merül fel, köteles azt a tudomásszerzést követő 15 napon belül elhárítani, és ezt az Igazgatóságnak és a Felügyelőbiztosnak külön-külön hitelt érdemlően igazolni. Amennyiben erre a megjelölt határidőn belül nem kerül sor és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye, a tisztségviselő megbízása megszűnik és a közgyűlést azonnali hatállyal össze kell hívni a tisztségviselő felmentése és új tisztségviselő választása céljából. Amennyiben a tisztségviselő a kizáró okot vagy összeférhetetlen körülményt a közgyűlésig elhárítja, és ezt hitelt érdemlően igazolja, a közgyűlés eltekinthet a felmentésétől.
82. Az Igazgatóság elnöke és tagjai nem választhatók meg Felügyelőbiztosnak.
83. Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetről is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre való jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen írásban tájékoztatni köteles.

84. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek. Nem terheli a fent említett felelőség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelőbiztosnak írásban bejelentette.
85. A tisztségviselő megbízatása megszűnik:
- a megbízatás időtartamának lejártával;
  - a tisztségviselő halálával;
  - a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági tagságot is megszünteti;
  - a közgyűlés általi felmentéssel;
  - a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével.
86. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.
87. Ha valamely tisztségviselő megbízatása a megbízatás időtartamának lejárta előtt szűnik meg, új tisztségviselő megválasztása céljából időközi választást kell tartani, amelynek szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselő választás szabályaival. Az így megválasztott tisztségviselő megbízatása a következő rendes választásig tart.
88. Amennyiben a tisztségviselő megbízatása – akár a megbízás időtartamának lejártával, akár más okból – megszűnik, a közgyűlés az általános szabályok szerint kilencven napon belül új tisztségviselőt választ. Ha a megbízatás az időtartam lejáráásával, lemondással, felmentéssel, összeférhetetlenség vagy kizáró ok megállapításával, vagy a tagsági viszony megszűnése miatt szűnik meg, köteles a megszűnt megbízatású tisztségviselő feladatát – az addig érvényes díjazás fejében, az Igazgatóság, vagy a Felügyelőbiztos írásbeli felkérése esetén – az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencven napig ügyvivő tisztségviselőként ellátni.
89. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.
90. Szakmai minimumkövetelmény az elnökkel szemben érettségi, az igazgatósági tagokkal és a felügyelőbiztossal szemben a lakásszövetkezet alapszabálya tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg.

## VII. Tulajdoni és használati viszonyok



91. A lakásszövetkezeti házban lévő lakások – a lakásszövetkezet tulajdonát képező két lakás kivételével - a tagok és a nem tag tulajdonosok magántulajdonában állnak.
92. A lakásszövetkezeti tulajdon részletezése:
- a. épületszerkezetek, így különösen:
    - aa. az épület alapjai, a falazat vízszintes és függőleges tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló falak kivételével;
    - ab. az épület korlátjai, mellvédjei, a lépcsők, a nem lakás célját szolgáló helyiségek nyílászárói, burkolatai a külön tulajdonban álló lakásokhoz tartozók kivételével;
    - ac. az épület tetőzete és a tetőn lévő felépítmények;
    - ad. a csapadékvíz elvezető rendszer;
  - b. az épület közös használatra szolgáló területei, helyisége, így különösen:
    - ba. a közösségi célú helyiségek;
    - bb. a közös tárolóhelyek, pincék;
    - bc. a kapualj, a lépcsőházak és a folyosók;
    - bd. a központi berendezések helyiségei és azok berendezései;
    - be. a szárítóhelyiségek;
    - bf. a gyermekkocsi tároló helyiségek;
    - be. a szeméttároló helyiségek felszerelésükkel és berendezéseikkel együtt;
  - c. a központi berendezések, így különösen:
    - ca. a felvonó;
    - cb. a szellőztető berendezések;
    - cc. a szemétdobó;
    - cd. a vízvezeték hálózat a fővízmérőtől a lakásokban és a nem lakás célját szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztőcsapjáig, illetve a mellékvízmérő óráig, továbbá a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben felszerelt berendezések is;
    - ce. a szennyvízvezeték hálózat a telek határáig;
    - cf. az elektromos vezeték hálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási pontjától a külön tulajdonban lévő lakásokban és nem lakás célját szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a lakásszövetkezeti

tulajdonú helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés;

cg. a gázvezeték hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól a külön tulajdonban lévő lakások fogyasztói készülék előtti főcsapig, a lakásszövetkezeti tulajdonú helyiségekben a fogyasztói vezeték valamint az összes berendezés és felszerelés;

ch. a központi fűtőberendezés;

ci. a központi melegvíz szolgáltató berendezés a külön tulajdonban álló lakásokban és a nem lakás célját szolgáló helyiségekben lévő melegvíz szolgáltató berendezések áteresztőcsapjáig a - csap nélkül -, illetve a mellékvízmérő óráig, továbbá a X. emeleti lakásokban lévő légtelenítő és elzáró vezetékek a csapokkal együtt, a lakásszövetkezet tulajdonában lévő helyiségekben a fogyasztói vezeték, összes berendezés és a felszerelés is;

cj. a távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont utáni helyiségekben lévő fogyasztói vezetékek első elzáró illetve szabályozószerelvényének fogyasztó felé eső oldalától az alap és felszálló vezetékek a külön tulajdonban álló lakásokban lévő vezetékszakasz a fűtőtestekig illetőleg a melegvíz szolgáltató berendezések áteresztő csapjáig vagy a mellékvízmérő óráig, illetve a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területen lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel;

ck. a kaputelefon és a kapunyitó berendezés a hozzá tartozó vezetékhalózzal a lépcsőházi elosztóig;

d. a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak, így különösen:

da. a lakásszövetkezet nem lakás célját szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésükkel és felszerelésekkel együtt;

db. az épülethez tartozó földrészleten lévő egyéb építmények (támfal, járda stb.)

93. A lakásszövetkezet tulajdonában áll továbbá az épülethez tartozó, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett földterület.

94. A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek és földrészlet használatára – a közgyűlés határozatainak keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

95. A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakások és helyiségek használatáról és hasznosításáról a lakásszövetkezet gazdasági tevékenységének keretein, belül az Igazgatóság dönt.

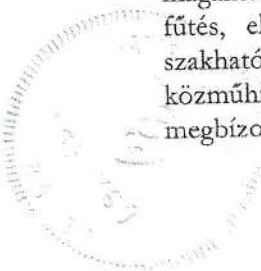
96. Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások esetén:

a. A tag a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást a lakásszövetkezet Igazgatóságával megkötött használati szerződés keretei között maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja;



- b. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás használati jogát az szerzheti meg, aki jelen alapszabályban meghatározott lakásszövetkezeti tagsági feltételeknek megfelel és a lakás állandó (élethosszig tartó), vagy időleges használati jogának megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét megfizeti. Állandó használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke a lakás valós forgalmi értéke 25 %-ának megfelelő összeg. Időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke az állandó használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékének a fele.
- c. A vagyoni hozzájárulás mértékének konkrét összegét a helyi ingatlanárak figyelembe vételével az Igazgatóság állapítja meg.
- d. Az állandó (élethosszig tartó) és az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást az e jog megszerzési feltételeinek 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.
- e. A használati jog átruházásához az Igazgatóság hozzájárulása szükséges.
- f. Az állandó használat jogának visszterhes átruházása esetén a lakásszövetkezet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát a használati szerződésben köteles kikötni, továbbá előírni, hogy a tag visszterhes átruházási szándékát köteles az Igazgatóságnak előzetesen bejelenteni. Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.
- g. A lakásszövetkezet elővásárlási jogát maga gyakorolja, az e jogot gyakorló személyt (tagot) az Igazgatóság jelölheti ki. Ha az Igazgatóság, 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.
- h. A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.
- i. Az a-h. pontokban meghatározott rendelkezéseket a lakásszövetkezet tulajdonában álló önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati jogának megszerzésére is megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy az ilyen helyiség használati jogát csak olyan személy szerzheti meg, aki a használati jog megszerzésének időpontjában már lakásszövetkezeti tag.

97. Az Igazgatóság által írásbeli meghatalmazással ellátott szakemberek (a továbbiakban: megbízottak) szükség szerint az Igazgatóság döntése alapján megtekinthetik a magántulajdonú lakásokban lévő közműcsatlakozásokat – víz-gáz- szellőzés, TV antennák, fűtés, elektromos vezetékek és berendezések - épületgépészeti előírásoknak, továbbá szakhatósági szabványoknak való megfelelés szempontjából, valamint ismeretlen eredetű közműhibák feltárása céljából. Ennek érdekében a tulajdonosok és a bérlők kötelesek a megbízottak lakásba való bejutását biztosítani, részükre a szükséges felvilágosítást megadni,



19

Dr. Poór Rita  
ügyvéd  
RÉZMOVITS ÉS POÓR ÜGYVÉDI IRODA  
1055 Budapest,  
Falk Miksa u. 14. IV. em. 1.

munkájukat elősegíteni, valamint a feltárt szabálytalanságokat az Igazgatóság által kitűzött határidőig megszüntetni. Az Igazgatóságnak a határidőt úgy kell meghatározni, hogy a szabálytalanság megszüntetésére reálisan elegendő idő álljon rendelkezésre.

98. Ha az érintett tulajdonos, vagy bérlő a megbízottak megállapításait vitatja, az Igazgatóság független szakértőt bízhat meg a megbízottak megállapításainak véleményezésére. A szakértő költségei azt a felet terhelik, amely félnek az álláspontját a szakértői megállapítások cáfolják.
99. Ha az érintett tulajdonos, vagy bérlő a közmű, illetve az ehhez kapcsolódó berendezés beigazolódtott szabályellenes eltérését a reálisan megállapított határidőig nem szünteti meg, az Igazgatóság jogosult eljárást kezdeményezni a hatóságoknál, vagy más illetékes szerveknél.
100. A tag, vagy nem tag tulajdonos, a tulajdonában levő, vagy használati jogon kapott lakást, továbbá a lakásnak nem minősülő, bármilyen célú helyiséget szexuális, vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységre nem használhatja. Ez a rendelkezés vonatkozik a bérlőkre és az egyéb, az ingatlant használó személyekre is.

### VIII. A lakásszövetkezeti tagsági viszony keletkezése

101. A lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki

- a. a lakásszövetkezet székhelyeként megjelölt lakóingatlanon belüli lakás tulajdonosa, vagy résztulajdonosa;
- b. írásbeli nyilatkozatban magára nézve kötelezőnek ismeri el a jelen alapszabályban foglaltakat;
- c. vállalja a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítését.

102. Nem utasítható el annak a tagfelvételi kérelme, aki az előző pontban meghatározott feltételeknek megfelel.

103. Nem utasítható el annak a tagfelvételi kérelme, aki a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás állandó, vagy időleges használati jogát megszerezte és a 101. b. és c. pontokban meghatározott feltételeknek megfelel.

104. 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.

105. A tagfelvételtől az Igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legfeljebb három hónapon belül dönt. A jóváhagyó döntéséről az elnök a belépni kívánó személyt és a közgyűlést értesíti. A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontját követő hónap 1. napjától jön létre függetlenül attól, hogy az elfogadásra a megszabott három hónapon belül mikor került sor.



106. A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.

107. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

### IX. A lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnése

108. A lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnik:

- a. a tag halálával, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b. a tag lakásszövetkezetből való kilépésével;
- c. a tagnak a lakóépületben lévő lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnésével;
- d. a tag kizárásával;
- e. a lakásszövetkezet jogutód nélküli megszűnésével.

109. A tagsági viszony önkéntes, azt a tag az Igazgatóságnak tett bejelentéssel egyoldalúan megszüntetheti. A kilépés szándékát az Igazgatóságnak írásban kell bejelenteni. A tagsági viszony a kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított harmincadik napon szűnik meg. A tagsági viszony megszűnése nem érinti a tagnak a lakásszövetkezettel szemben fennálló esetleges tartozásait.

110. A kilépett tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá.

111. Az Igazgatóság határozatával a tagot kizárhatja, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére hat hónapon túl nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított közös költség, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét. A kizárásról az elnök a következő közgyűlést tájékoztatja.

112. A kizárást tárgyaló ülésre az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

113. A kizárt tag az Igazgatóság döntése ellen írásban a közléstől számított 30 napon belül a közgyűléshez fordulhat jogorvoslatért. Ez azonban nem érinti a bírósági út igénybevételeének lehetőségét, mert a kizárásról szóló határozat ellen a kizárt tag bírósághoz fordulhat.

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

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

- c. a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
115. A kizárt tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá.
116. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal vagy örökösével el kell számolni.
117. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt tag vagy örököse a lakásszövet részére teljesített befizetései visszatérítését – a túlfizetés esetét kivéve – semmilyen jogcímen nem követelheti.
118. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából, az Igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az Igazgatóság a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

## X. A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

119. A tag joga, hogy
- a. részt vegyen a lakásszövetkezetet érintő döntéshozatali eljárásokban;
  - b. 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. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az Igazgatóságnál, a Felügyelőbiztosnál tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat a szervek tudomására hozza.
  - c. tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a lakásszövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan;
  - d. megválasztása esetén a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen;
  - e. részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből, oly módon, hogy a lakásszövetkezet sikeres gazdálkodása esetén a tag alacsonyabb összegű közös költséget fizet;
  - f. igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok számára biztosított szolgáltatásokat;
  - g. az épület közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja;
  - h. a tulajdonában álló lakás elidegenítése esetén az Igazgatóságtól írásbeli nyilatkozatot kérjen az elidegenítés tárgyát képező lakás költségtartozásáról. (Az eladó akkor is felel a lakás per-, teher, és igénymentességéről tett nyilatkozatáért, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az elnök fent említett nyilatkozatának kiadását.)



120. A tag kötelezettsége, hogy:

- a. teljesítse a lakásszövetkezet által – a jogszabályoknak és az alapszabálynak megfelelően – számára megállapított fizetési, illetve pótbefizetési kötelezettséget, legkésőbb a tárgy hónap 15. napjáig;
- b. betartsa a lakásszövetkezet házirendjét, jelen alapszabály rendelkezéseit, valamint a lakásszövetkezet szerveinek határozatait;
- c. a tagoktól elvárható gondossággal végezze a lakásszövetkezetben vállalt munkát;
- d. észrevételeivel, tanácsaival és személyes közreműködésével segítse a lakásszövetkezet és annak szervei eredményes működését;
- e. a lakásában jelentősebb zajjal és/vagy szennyeződéssel járó munkálatokról az Igazgatóságot előzetesen értesítse;
- f. az Igazgatóságnak a változást (a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését) követő 15 napon belül jelentse be:
  - fa. lakása tekintetében a tulajdonosváltozást;
  - fb. lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát;
  - fc. a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) fb. pontnak megfelelő adatát;
  - fd. a lakásában lakó személyek számát;
  - fe. hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.
- g. a lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészeket, berendezéseket és vagyont óvja és rendeltetésszerűen használja;
- h. saját, illetve a lakásszövetkezet és más tagok, valamint nem tag tulajdonosok tulajdonát rendeltetésszerűen, mások zavarása nélkül használja;
- i. lakása elidegenítésének szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából az Igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt bejelentse, és a lakásszövetkezettel szemben fennálló tartozását legkésőbb az átruházást megelőző lakásszövetkezeti ügyfelfogadási napon rendezze;
- j. lakása bérbeadása esetén, amennyiben a bérlő a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a lakásszövetkezettel szemben fennálló tartozást megfizesse;
- k. a ház közmű rendszerének elemeit csak olyan módon építheti be, hogy a szükséges karbantartási, vagy javítási munkálatokat a burkolatok, vagy elválasztó falak jelentős

bontása nélkül el lehessen végezni, illetve a tűzvédelmi-és egyéb hatósági előírásokat ne sértse;

- l. lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásába a lakásszövetkezet tisztviselője vagy alkalmazottja, vagy megbízottja (97.pont) bemenjen, 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 végzése céljából, arra alkalmas időben a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. Továbbá lehetővé tegye és tűrje évente 2 alkalommal a lakás vízóráinak leolvasását. (A szükséges munkálatok miatt okozott kárt, figyelembe véve a k) pontban meghatározottakat, a lakásszövetkezet köteles megtéríteni, illetve az eredeti állapotot visszaállítani.)
121. A 120. f. pontban írt adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.
  122. A 120. fc. és fd. 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 tájékoztatni. Ha az e pontban 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 alapszabály 36. la. pontja tartalmazza.
  123. Az Igazgatóság a 120.f. pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az Igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
  124. 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 díjtartozását kiegyenlítette, az Igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.
  125. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési, vagy pályázati támogatású hitel terheli az elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az Igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni. Az Igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom fennáll.

## XI. A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

126. A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok, amelyek a tag tulajdonost megilletik, azzal a kivétellel, hogy a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységének eredményéből nem részesül (azaz a lakásszövetkezet sikeres gazdálkodása esetén az ebből eredő alacsonyabb közös költség rá nem vonatkozik, vagyis magasabb összegű közös





költséget fizet) és a lakásszövetkezet által a tagoknak nyújtott szolgáltatásokat nem veheti igénybe.

127. A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonost is terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost terhelik (pl. 120. a-m pontok), a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységével kapcsolatos költségek kivételével.

128. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost szavazati jog saját jogán kizárólag a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetésre, illetve beszámolóra vonatkozó napirendi pont megvitatása során illeti meg. 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.

## XII. A lakásszövetkezet gazdálkodása

129. A lakásszövetkezet éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik. Tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos befizetései, valamint a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből származó, illetve egyéb bevételei szolgáltatják.

130. A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit (a közös költséget) az adott lakás, vagy nem lakás célját szolgáló helyiség négyzetméterben számított nagysága alapján kell meghatározni, kivéve a hulladék elszállítás díját, amelyet az önálló lakóegységekben lakók száma szerint kell megosztani és nyilvántartani.

131. A közös költséget minden, tag tulajdonában álló lakásra nézve négyzetméter-arányosan a közgyűlés hagyja jóvá. Ugyancsak a közgyűlés hagyja jóvá a nem tag tulajdonosokra vonatkozó közös költséget, amely a tag tulajdonosokra vonatkozó közös költségnél – tekintettel a nem tag tulajdonos jogainál említettekre – több is lehet. A közgyűlés határoz a vízórával nem rendelkező, vagy vízórával rendelkező, de annak állásáról adatot nem szolgáltató, illetve a Fővárosi Vízművekkel szerződésben nem álló tulajdonosok vízfogyasztása megfizetésének mértékéről.

132. A közös költséget a tulajdonosok kötelesek a tárgyható tizenötödik napjáig a lakásszövetkezet számára postai úton vagy banki átutalással megfizetni.

133. A három hónapon túli hátralékkal rendelkező tagok, vagy nem tag tulajdonosok esetében követendő eljárást a 36. l. pont tartalmazza.

134. A közüzemek és közszolgáltatók jelentős, 10%-ot meghaladó áremelése esetén az Igazgatóság év közben is jogosult a lakásonként fizetendő költségeket az áremelkedés mértékének megfelelően, további jóváhagyás nélkül megemelni.

135. A lakásszövetkezeti ingatlanban lévő lakás elidegenítése esetén a lakásra jutó fenntartási költség fizetésének kötelezettsége az elidegenítési szerződés keltének napján száll át az új tulajdonosra.



Dr. Póór Attila  
ügyvéd  
RÉZMOVITS ÉS PÓOR ÜGYVÉDI IRODA  
1055 Budapest,  
Falk Miksa u. 14. IV. em. 1.

136. Amennyiben a lakásszövetkezet vagyona a lakásszövetkezet működésének költségeit nem fedezi, a közgyűlés a tagokat, a nem tag tulajdonosokat és a lakáshasználati joggal rendelkezőket pótbefizetésre kötelezheti. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozása fedezése érdekében – az alaptevékenységből fakadó tartozás fedezésével ellentétben – pótbefizetésre nem kötelezhető.
137. Azok a lakástulajdonosok, akiknek nincs vízórájuk, vagy akik nem kötötték meg a szerződést a Fővárosi Vízművekkel, vagy nem szolgáltatnak adatot a vízórák állásáról a Közgyűlés által meghatározott mértékű vízfogyasztást kötelesek megfizetni.

### XIII. A lakásszövetkezet képvisellete

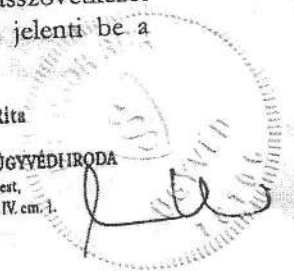
138. Az Igazgatóság elnöke a lakásszövetkezet képviselétére és cégjegyzésre önállóan jogosult. Az igazgatósági tagok együttesen képviselhetik a szövetkezetet és cégjegyzési joguk is együttes.
139. Amennyiben a közgyűlés az Igazgatóság feladatainak ellátásával ingatlankezelő társaságot bíz meg, az ingatlankezelő utalványozási jogát a lakásszövetkezet képviselétére jogosult személyek valamelyikével együttesen gyakorolja.
140. 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.
141. Az elnök szükség esetén jogi képviselőnek is adhat megbízást.
142. Bármely érdekképviseleti szövetségben való részvétel esetén a lakásszövetkezetet az elnök, vagy lakásszövetkezeti elnökként adott írásbeli meghatalmazása alapján más képviseli.

### XIV. A lakásszövetkezet megszűnése

143. A lakásszövetkezet megszűnik, ha
- a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
  - szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
  - a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
  - a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.
144. A legkisebb kötelező taglétszám (7 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.



Dr. Poór Rita  
ügyvéd  
RÉZMOVITS ÉS POÓR ÜGYVÉDI IRODA  
1055 Budapest,  
Falk Miksa u. 14. IV. em. 1.





145. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

146. Ha a lakásszövetkezet a 143. pont a. vagy c. alpontjai 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.

147. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

148. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

## XV. Vegyes rendelkezések

149. A házirendet az Igazgatóság készíti el, és a közgyűlés hagyja jóvá. A házirendben meg kell határozni legalább:

- a. a lakóépületek rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket;
- b. a ház tűz és egyéb biztonságát garantáló követelmények betartását;
- c. az állattartás szabályait;
- d. a dohányzási tilalom területeit;
- e. felújítás, zajjal járó munkák végzésének rendjét;
- f. az együttélés szabályainak alapvető követelményeit;
- g. zajjal járó házimunka végzésének idejét;
- h. az audio eszközök hangerejére vonatkozó előírásokat;
- i. az épület állagvédelmével kapcsolatos előírásokat;
- j. a folyosókon és az erkélyeken a tárolás szabályait.

150. A lakásszövetkezet a tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű kamerarendszert létesíthet és üzemeltethet. A kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges adatkezelési szabályokat külön szabályzat tartalmazza, (Adatkezelési Szabályzat) amelyet az Igazgatóság a személyes adatok védelmére vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezéseivel összhangban készít el és tart naprakészen.

151. A lakásszövetkezet épületében biztonsági okokból házalókereskedelem folytatása, illetve házalás módszerével szolgáltatások végzésére való ajánlkozás tilos (például köszörűs, bogárirtó), ezért ilyen célból a lakóépületbe belépni tilos. A lakásszövetkezet gondoskodik erre utaló kiírás elhelyezéséről a ház kapujában. A fenti célból való belépést a lakók kérésére az elnök egyedi esetekre engedélyezheti.

152. A lakásszövetkezet közös területein: földszint, lift lépcsőház, folyosók, szövetkezeti irodák és szolgálati helyek raktárak és egyéb fel nem sorolt közös helyiségeiben tilos a dohányzás. A fenti tilalmat csak a tagság 4/5-ének eltérő szavazatával lehet feloldani.

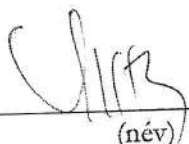
153. Jelen alapszabály a közgyűlés általi elfogadás napján lép hatályba.

154. Jelen alapszabály hatálybelépésével egyidejűleg a lakásszövetkezet 2001. szeptember 25-én elfogadott alapszabálya hatályát veszti.

155. A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a Lakásszövetkezeti tv. és a PTK rendelkezései az irányadók.

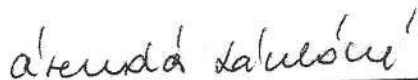
Jelen alapszabályt az Újpalota 15. számú Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése a mai napon a közgyűlés jegyzőkönyve szerint elfogadta.

Budapest, 2012. május 3.



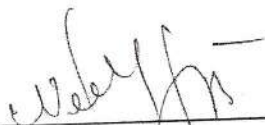
(név)

a Közgyűlés levezető elnöke



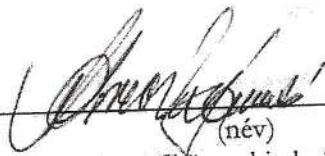
(név)

jegyzőkönyvvezető



(név)

jegyzőkönyv hitelesítő tag



(név)

jegyzőkönyv hitelesítő tag

Ellenjegyzem Budapesten 2012. május 3. napján


Dr. Poór Rita

ügyvéd

RÉZMOVITS ÉS POÓR ÜGYVÉDI IRODA

1055 Budapest,

Falk Miksa u. 14. IV. em. 1.



Dr. Poór Rita ügyvéd  
(Rézmovits és Poór Ügyvédi Iroda  
1055 Budapest, Falk Miksa u. 14.)