

Az Óbudai 26. számú Lakásfenntartó Szövetkezet

Alapszabálya - Tervezet

I. Alapvető rendelkezések

1. A lakásszövetkezet neve: Óbudai 26. számú Lakásfenntartó Szövetkezet
2. A lakásszövetkezet székhelye: 1032 Budatest III. kerület Ágoston utca 1-2-3.
3. A lakásszövetkezet cégjegyzékszám: 01-02-05 1938
4. A lakásszövetkezet lakóépületek fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezet nyilvántartását és törvényességi felügyeletét a székhelye szerint illetékes cégbíróság végzi.
5. A lakásszövetkezet célja: a lakásszövetkezet, a lakásszövetkezeti tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában lévő, természetben a lakásszövetkezet székhelyével megegyező címen található lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése, a lakóépületek gazdaságos fenntartása, állaguk megóvása, az ezzel kapcsolatos érdekképviselés ellátása, a lakóközösséget érintő ügyek intézése.
6. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:
 - 6.1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége (főtevékenysége): **saját tulajdonú ingatlan** bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 68.20). E körbe tartozó feladatai:
 - 6.1.1. a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépületek fenntartása,
 - 6.1.2. lakásszövetkezet tagjai és nem tagjai számára nyújtandó közcélú tevékenységek ellátása.
 - 6.2. A lakásszövetkezet céljai eléréséhez szükséges tevékenységének ellátása érdekében jellemzően a lakóépületek lakásszövetkezeti tulajdonban lévő területeinek és felületeinek bérbeadásával - vállalkozási tevékenységet is folytat. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladata az alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége:
 - 6.2.1. TEÁOR 68.32 Ingatlankezelés.
7. Jelen alapszabályt a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. (továbbiakban Ltv.) rendelkezéseivel összhangban kell értelmezni.

II. A lakásszövetkezet szervezete

8. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.
 - 8.1. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- 8.1.1. az alapszabály megállapítása, módosítása;
 - 8.1.2. az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
 - 8.1.3. a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
 - 8.1.4. a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
 - 8.1.5. a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
 - 8.1.6. a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
 - 8.1.7. a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
 - 8.1.8. a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
 - 8.1.9. döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
 - 8.1.10. tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
 - 8.1.11. döntés a közös költség díjának mértékéről;
 - 8.1.12. mindaz, amit az Ltv., illetve jelen alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
- 8.2. A közgyűlést szükség szerint az igazgatóság hívja össze.
- 8.2.1. **A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.**
 - 8.2.2. Kötelező a közgyűlést egyébként összehívnia, ha azt a tagok legalább 10 %-a vagy a felügyelőbizottság, illetőleg a felügyelőbiztos írásban, **a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat** megjelölésével indítványozza, illetve ha az más okból elengedhetetlen. 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, vagy felügyelőbiztos, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.
 - 8.2.3. **Sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve közgyűlést a napirend megjelölésével, legalább 15 nappal a közgyűlés időpontját megelőzően, a tagoknak, illetve a nem tag tulajdonosoknak kézbesített meghívóval, írásban kell összehívni. A meghívó egy példányát a lakásszövetkezet hirdetőabláján is ki kell függeszteni. A meghívóban fel kell tüntetni a megismételt közgyűlés időpontját és az arra vonatkozó eltérő határozatképességi szabályt. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.**

8.2.4.A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetésnek tartalmaznia kell a lakásszövetkezet nevét és székhelyét; a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét; a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

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

8.3. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen olyan írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni, amit a meghatalmazó és két tanú saját kezűleg aláírt, vagy ügyvéd, illetőleg közjegyző ellenjegyzett. 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 személy legfeljebb 2 (kettő) meghatalmazással rendelkezhet. Tisztségviselőnek nem adható meghatalmazás.

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

8.4.1. Ha a közgyűlés határozatképtelen, 15 napon belüli időpontban, azonos napirenddel újabb közgyűlést kell tartani. (megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. **Határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitézhető.**

8.4.2. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának vagy megszűnésének kérdésében.

8.5. 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.

8.6. A közgyűlés a lakásszövetkezet egyesülésének és szétválásának kérdésében az összes tag kétharmadának szavazatával dönt.

8.7. A közgyűlés a lakásszövetkezet megszűnésének kérdésében az összes tag részvételével megtartott közgyűlésen egyhangúlag dönt.

8.8. A szavazatok számlálását 3 tagú bizottság végzi, amelynek 1 tagja a felügyelő bizottság tagjai közül kerül ki, illetőleg a felügyelőbiztos személye, a másik 2 tag pedig a lakásszövetkezet nem tisztségviselő tagja. A szavazatok számlálásánál megfigyelőként bárki jelen lehet.

8.9. A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza különösen

8.9.1. a közgyűlés helyét és időpontját,

8.9.2. a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítésre megválasztott 2 tag nevét,

8.9.3. a megjelent tagok számát és nevét, **illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet,**

8.9.4. a határozatképeség megállapítását,

8.9.5. a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását,

8.9.6. a hozott határozatokat és a szavazás adatait,

8.9.7. a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítő tagok aláírását.

8.10.A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

8.11.Az igazgatóság a közgyűlésen hozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül a tagoknak írásban megküldi.

8.12.A lakásszövetkezet tagjai - a rendes éves közgyűlés, valamint a 8.1.1.-8.1.7. pontokban felsorolt, és közgyűlési hatáskörök kivételével – a közgyűlés összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható, az alábbiak szerint:

8.12.1. Az igazgatóságnak a szavazásra feltett ügy lényegét tömören összefoglaló és a döntéshez szükséges információkat tartalmazó írásos tájékoztatást kell küldenie a tagoknak. A tájékoztató egy példányát a lakásszövetkezet hirdetőtábláján is ki kell függeszteni.

8.12.2. A tagoknak megküldött tájékoztatóhoz csatolni kell egy szavazólapot, amely tartalmazza az eldöntendő kérdést/kérdéseket, és lehetővé teszi, hogy a szavazó a szavazólapon az általa hozott döntést/döntéseket (amely „Igen”, „Nem” „Tartózkodom” lehet) egyértelműen megjelölhesse.

8.12.3. A tájékoztatóban meg kell határozni a szavazatok igazgatósághoz való eljuttatásának határidejét, ami nem lehet kevesebb nyolc napnál.

8.12.4. A szavazó a szavazólapot leadás előtt aláírásával és az ajtószám megjelölésével hitelesíti. Lakásonként egy-egy szavazat vehető figyelembe. Amennyiben egy lakásból több ellentétes szavazat érkezik, a szavazatot érvénytelennek kell minősíteni.

8.12.5. A szavazat érvényes, ha a szavazólapon kérdésenként egy válasz egyértelműen van megjelölve, a szavazólap határidőn belül a lakásszövetkezethez érkezett és a szavazó azt hitelesítette.

8.12.6. A szavazás érvényes, ha a szavazásra jogosultak több mint fele érvényesen szavazott. Határozattá a javaslat akkor válik, ha az érvényesen szavazók több mint fele „Igen”-nel, vagy „Nem”-mel szavazott.

8.12.7. A szavazatok számlálását 3 tagú bizottság végzi, amelynek 1 tagja a felügyelő bizottság tagjai közül kerül ki, vagy a felügyelőbiztos személye, a másik 2 tag pedig a lakásszövetkezet nem tisztségviselő tagja.

8.12.8. A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, az összesített adatokat és a szavazás eredményét. A jegyzőkönyvet a szavazat számláló bizottság aláírásával hitelesíti.

8.12.9. A szavazás eredményét az igazgatóság a szavazatok leadási határidejét követő 30 napon belül a lakásszövetkezet hirdetőtábláján kifüggeszti és valamennyi tag részére írásban megküldi.

8.13. Nem lehet írásban szavazni az alábbi kérdésekben:

- 8.13.1. az alapszabály megállapítása, módosítása;**
- 8.13.2. az igazgatósága tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;**
- 8.13.3. a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízata, felmentése;**
- 8.13.4. a tisztségviselők díjazásának megállapítása;**
- 8.13.5. a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;**
- 8.13.6. a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;**
- 8.13.7. a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása.**

9. Határozatok bírósági felülvizsgálata

- 9.1.** A lakásszövetkezet bármely tag és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.
- 9.2.** Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
- 9.3.** A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre - felfüggesztheti.
- 9.4.** A bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak, illetőleg a felügyelőbiztosnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság, vagy a felügyelőbiztos a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.
- 9.5.** A felügyelőbizottság, illetőleg a felügyelőbizottság feladatainak ellátásával megbízott személy az előző pontban említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost.
- 9.6.** A 9.1. pont szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság, vagy felügyelőbiztos javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, valamint a felügyelőbizottságot, vagy felügyelőbiztost haladéktalanul írásban értesíteni.

- 9.7. **A keresetindítás 9.3. pontban meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz, illetve felügyelőbiztoshoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a j) pontban meghatározott döntése közléséig, az 9.5. vagy a 9.6. pontban foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.**
10. **A részközgyűlés a lakásszövetkezet egyes lakóházaiban lakó tagok azonos érdekeltség alapján szerveződő közössége.**
- 10.1. **A lakásszövetkezet részközgyűlési körzeteit a lakásszövetkezet tulajdonában álló 3 különálló lakóépület alkotja.**
- 10.2. **A lakásszövetkezet egészét érintő kérdések esetében a részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.**
- 10.3. **A részközgyűlések a részközgyűlési körzet meghatározott belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel rendelkeznek, ha az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.**
- 10.4. **A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni**

III. A lakásszövetkezet tisztségviselői

11. **A közgyűlés ötévi időtartamra háromtagú igazgatóságot, közülük külön szavazással elnököt és elnökhelyettest választ. Az igazgatóság elnöke egyben a lakásszövetkezet elnöke is.**
- 11.1. **Az igazgatóság tagjává és elnökévé csak a lakásszövetkezet tagja választható.**
- 11.2. **Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a velük kapcsolatos munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.**
- 11.3. **Az igazgatóság elnökének pénzügyi-gazdasági, v. mérnöki, v. ingatlankezelői végzettséggel, és lehetőleg min. 5 éves vezetői gyakorlattal kell rendelkeznie.**
- 11.4. **Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Ennek keretében:**
- 11.4.1. **kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét,**
- 11.4.2. **gyakorolja azokat a munkáltatói jogokat, amelyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe,**
- 11.4.3. **dönt minden olyan ügyben, amely nem tartozik kifejezetten a közgyűlés, vagy a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe,**
- 11.4.4. **gondoskodik a közgyűlés határozatainak végrehajtásáról,**
- 11.4.5. **irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét,**

- 11.4.6. gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon hatékony működtetéséről (kezelés, hasznosítás, megóvás),
- 11.4.7. gondoskodik a közös költség beszedéséről, a befizetések nyilvántartásáról és rendeltetésszerű felhasználásáról,
- 11.4.8. a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyamatosan érvényesíti a lakásszövetkezet követeléseit,
- 11.4.9. eljár a fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal, nem tag tulajdonosokkal, és bérlőkkel szemben,
- 11.4.10. dönt a tagfelvételi kérelmekről és a tagkizárásokról,
- 11.4.11. elvégzőz minden olyan ellenőrzést, illetve megtesz minden olyan szükséges intézkedést, amely nem tartozik más szerv kizárólagos hatáskörébe,
- 11.4.12. előkészíti a közgyűlés döntési körébe tartozó előterjesztéseket és összehívja a közgyűlést,
- 11.4.13. **dönt a Vízművekkel mellékmérős szerződéssel nem rendelkező lakások havi vízdíjáról.**

11.5. Az igazgatóság az évi rendes közgyűlésen **köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről és a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről**

11.6. Az igazgatóság a tag vagy nem tag tulajdonos lakásának elidegenítése esetén, a tag vagy nem tag tulajdonos kérésére köteles **15 napon belül** a szövetkezettel szembeni költségtartozásról, annak összegéről, illetve kiegyenlítéséről írásbeli nyilatkozatot adni, amelyet az adásvételi szerződéshez csatolni kell.

Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság fenti bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

11.7. Az igazgatóság köteles a lakásszövetkezet eredményes működését a tőle elvárható legnagyobb gondossággal elősegíteni.

11.8. 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 rendszeresen ellenőrzi az épületek és a bentlakók engedélyével a lakások állapotát, gondoskodik a lakásszövetkezeti felújítások, beruházások megszervezéséről és lebonyolításáról, valamint az épületek karbantartásáról.

11.9. Az igazgatóság gondoskodik a lakásszövetkezet tulajdonát képező lakóingatlanok zavartalan üzemeltetéséről.

- 11.10. Az igazgatóság a lakásszövetkezet vagyoniával úgy gazdálkodik, hogy a lakásszövetkezet zavartalan üzemeltetéséhez szükséges anyagi eszközök folyamatosan rendelkezésre álljanak.
- 11.11. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
- 11.12. **Az igazgatóság, nem jogosult határozott idejű szerződések megkötésére, csak és kizárólag közgyűlési felhatalmazás alapján, valamint nem köthet állandó, folyamatos teljesítésű vállalkozási szerződést havi, nettó 100.000.-Ft-ot azaz egymillió forintot meghaladó vállalkozási, megbízási díj ellenében, olyan vállalkozóval, illetve gazdasági társasággal, amelynek tagja, vezetője tisztségviselő, vagy alkalmazott, vagy tisztségviselő vagy alkalmazott közeli hozzátartozója, élettársa. Ez alól a közgyűlés felmentést adhat, de a felmentést előzetesen, szerződéskötést megelőzően kell beszerezni.**
- 11.13. Az igazgatóság szükség szerint, de legalább havonta egyszer ülésezik.
- 11.14. Az igazgatóság ülését az elnök hívja össze. Bármely igazgatósági tag indokolt kérésére az igazgatóság ülését soron kívül is össze kell hívni.
- 11.15. Az igazgatóság akkor határozatképes, ha az ülésen az elnök és legalább egy igazgatósági tag jelen van.
- 11.16. Az igazgatóság határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szava dönt.
- 11.17. Az igazgatóság üléseiről jegyzőkönyvet kell készíteni, és határozatairól nyilvántartást kell vezetni.
- 11.18. Az igazgatóság nevében az elnök jogosult eljárni. Ennek keretében:
- 11.18.1. mint a lakásszövetkezet törvényes képviselője, teljes jogkörrel képviseli a lakásszövetkezetet a cégbíróság, más hatóság és egyéb szervek előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. Cégjegyzési joga önálló, e jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.
- Ennek értelmében az elnök önállóan írhat alá szerződést, kötelezettségvállalást, illetve bármilyen egyéb iratot a lakásszövetkezet nevében.
- 11.18.2. Az elnök írásbeli felhatalmazása alapján a lakásszövetkezet képviselőjét az igazgatóság más tagjai is elláthatják. **Más lakásszövetkezeti tag vagy alkalmazott a képviselői joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.**
- 11.18.3. Az elnök, halasztást nem tűrő esetekben személyes felelősséggel intézkedik a lakásszövetkezet gazdálkodását, a lakásszövetkezeti vagyont, illetve tulajdont, illetve a személy- és vagyonbiztonságot (balesetveszély, lakásszövetkezeti házak állaga) érintő kérdésekben.

11.18.4. Az igazgatóság gondoskodik

11.18.4.1. a tagok bejelentéseinek, panaszainak és kérelmeinek gyors elintézéséről,

11.18.4.2. a szövetkezet belső szabályzatainak (Tűzvédelmi Szabályzat, Munkavédelmi Szabályzat, stb.), betartásáról, illetve azoknak a jogszabályi változásokat követő módosításáról,

11.18.4.3. a vagyónvédelmi előírások betartásáról és ezek ellenőrzéséről,

11.18.4.4. arról, hogy a társadalmi együttélésnek a lakásszövetkezet „Házirend”-jében előírt szabályai érvényre jussanak,

11.18.4.5. a felügyelő bizottság, vagy felügyelőbiztos, illetve az illetékes hatóságok, szakértők vagy egyéb ellenőrző szervek által megállapított hiányosságok kezeléséről és kijavításáról.

11.18.5. Az elnök gondoskodik a hatékony helyiséggazdálkodásról, ennek keretében előkészíti és megkötö a bérleti, illetve használati szerződéseket.

11.18.6. Az elnök a lakásszövetkezetnek a fenntartásához átmenetileg nem szükséges készpénzállományát az állam által, vagy állami kezességvállalás mellett forgalomba hozott értékpapírokba fektetheti, vagy folyószámlán leköttheti.

11.18.7. Az elnök tevékenységéről köteles az igazgatóságot rendszeresen tájékoztatni.

11.18.8. Az igazgatóság hatáskörébe tartozó egyes konkrét feladatok elvégzésével az elnök az igazgatóság egyes tagjait külön is megbízhatja.

11.18.9. Az elnököt akadályoztatása esetén az elnökhelyettes, vagy az elnök által írásban megbízott igazgatósági tag helyettesíti.

12. A közgyűlés ötévi időtartamra háromtagú felügyelő bizottságot, közülük külön szavazással egy felügyelő bizottsági elnököt választ, titkos szavazással.

12.1. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival, illetőleg a felügyelőbizottság feladatainak ellátásával megbízott személlyel munkaviszonyt nem létesíthet.

12.2. A felügyelő bizottság legalább egy tagjának pénzügyi vagy gazdasági felsőfokú végzettséggel kell rendelkeznie.

12.3. Ha a felügyelőbizottsági tagi tisztségre a bizottság létszámánál kisebb számú jelölés érkezik és a közgyűlésen sem sikerül megfelelő számú tagot jelölni, a lakásszövetkezet egy megfelelő végzettségekkel rendelkező tagja is elláthatja a bizottság feladatait felügyelőbiztos minőségben.

12.4. A felügyelő bizottság, **vagy felügyelőbiztos** a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő, folyamatos ellenőrzést végez. Ehhez a következő jogszabályokkal rendelkezik:

12.4.1. a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthet,

- 12.4.2.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,
 - 12.4.3.az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatnak, illetve a közgyűlés határozatainak megfelelően járjon el,
 - 12.4.4.indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, a közgyűlés összehívását,
 - 12.4.5.összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget,
 - 12.4.6.az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlésnek a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
 - 12.4.7.véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról, jelentésekről,
 - 12.4.8.javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
 - 12.4.9.A lakásszövetkezeten belüli jog- és érdeksérelmek ügyében, valamint a tagsági jogvitákban egyeztetést végez.
- 12.5.A felügyelő bizottság szükség szerint, de legalább havonta egyszer ülésezik.
 - 12.6.A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
 - 12.7.A felügyelő bizottság, vagy a felügyelőbiztos tevékenységéről a közgyűlésnek évente egyszer beszámol.
 - 12.8.Az igazgatóság, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság, vagy a felügyelőbiztos javaslatát, indítványait, és azok tárgyában a soron következő ülésen határozatot hozni, illetve állást foglalni.
 - 12.9.A felügyelő bizottság elnöke, vagy az általa megbízott tagja, illetőleg a felügyelőbiztos a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
13. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, illetőleg a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy.
 - 13.1.A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani
14. Nem lehet tisztségviselő:
 - 14.1. aki nem tagja a lakásszövetkezetnek,
 - 14.2. akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett,
 - 14.3. aki büntetett előéletű

- 14.4. akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél,
- 14.5. aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- 14.6. aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet,
- 14.7. a **Ptk. szerinti** közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a lakásszövetkezetnek a tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is.
15. Az igazgatóság elnöke és tagjai nem választhatók meg a felügyelő bizottság tagjaivá, illetőleg felügyelőbiztossá.
16. Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre való jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen írásban tájékoztatni köteles.
17. 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 a közgyűlés felé hitelt érdemlően igazolni. Amennyiben erre a megjelölt határidőn belül nem kerül sor, a tisztségviselő megbízatása 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.
- 18. A tisztségviselő jelöltnek a lakásszövetkezeti tisztség betöltéséhez érvényes erkölcsi bizonyítványt kell bemutatnia a lakásszövetkezet aktuális vezetősége felé.**
19. 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 felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak, vagy a felügyelőbiztosnak írásban bejelentette.
20. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.
21. A tisztségviselő megbízatása megszűnik:
- 21.1. a megbízatás időtartamának lejártával,
 - 21.2. a tisztségviselő halálával,
 - 21.3. a megválasztó szervhez intézett lemondással,
 - 21.4. a közgyűlés általi felmentéssel,
 - 21.5. a tagsági viszony megszűnésével.
22. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

23. 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.
24. 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 írásbeli felkérése esetén - az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencven napig ügyvivő tisztségviselőként ellátni.
25. 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.

IV. Tulajdoni és használati viszonyok

26. A lakóépületekben 179 lakás a tagok, a nem tag tulajdonosok és egy lakás a lakásszövetkezet tulajdonában áll.
27. A lakásszövetkezet tulajdonában áll a lakóépületek többi része:
- 27.1. a szövetkezet kezelésébe tartozó lakóépületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, folyosó, lift, stb.), helyiségei (szárítók, szemétdobók, fogyasztásmérő helyiségek, stb.), **közös tulajdonú üzemeltetési feladatok ellátására szolgáló helyiségek (földszinti kukatároló, lift gépház, stb.)**
 - 27.2. a központi berendezések (fűtő, hő-ellátó, vízellátó, szennyvízelvezető, szellőző) a magántulajdonban álló lakásokban lévő elzáró, leválasztó, ill. szakaszoló szerelvényekig,
 - 27.3. tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, szervizalagút, ezen épületelemeken lévő nyílászárók,
 - 27.4. a szövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények - iroda, raktár, üzlethelyiségek, stb.
28. 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.
29. Az épületek közös használatra szolgáló területeinek és helyiségeinek használatára vonatkozó részletes szabályokat a lakásszövetkezet házirendje tartalmazza.

30. **A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani.**
31. A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakás és helyiségek használatáról és hasznosításáról a lakásszövetkezet gazdasági tevékenységének keretein, belül az igazgatóság dönt.

V. A lakásszövetkezeti tagsági viszony

32. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja
- 32.1. aki a lakásszövetkezet székhelyeként megjelölt lakóingatlanon belüli lakás (rész)tulajdonosa, és
 - 32.2. írásbeli nyilatkozatban magára nézve kötelezőnek ismeri el a jelen alapszabályban foglaltakat, és
 - 32.3. vállalja a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítését, és
 - 32.4. **fizetési kötelezettségének** nem teljesítése esetén hozzájárul
 - 32.4.1. **természetes személy** a tartozásának az illetményéből történő levonásához, a megfelelő illetményrésznek a lakásszövetkezet javára történő engedményezésével,
 - 32.4.2. **jogi személy vagy bankszámlával rendelkező más személy az azonnali beszédési megbízás érvényesítéséhez.**
33. Nem utasítható el annak a tagfelvételi kérelme, aki az előző pontban meghatározott feltételeknek megfelel.
34. A lakásszövetkezetnek mind természetes személy, mind jogi személy a tagja lehet.
35. A tagfelvételtől az igazgatóság 30 napon belül dönt. Jóváhagyó döntéséről az elnök a belépni kívánó személyt és a közgyűlést értesíti. A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
36. A lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnik a tag halálával, illetve jogutód nélküli megszűnésével, lakásszövetkezetből való kilépésével, a lakóépületben lévő lakáson fennálló tulajdonjogának megszűnésével, kizárásával, a lakásszövetkezet jogutód nélküli megszűnésével.
37. A tagsági viszony önkéntes, azt a tag az igazgatóságnak eljuttatott írásbeli bejelentéssel egyoldalúan megszüntetheti. A tagsági viszony a kilépésre vonatkozó nyilatkozat megtételétől számított harmincadik napon szűnik meg. A tagsági viszony megszűnése nem érinti a tagnak a lakásszövetkezettel szemben fennálló esetleges tartozásait.
38. A kilépett tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá.
39. Az igazgatóság határozatával a tagot kizárhatja, ha a tag tulajdonában álló ingatlan használója
- 39.1. a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít,

- 39.2. a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek a teljesítésre vonatkozó felszólításban meghatározott határidőn belül sem tesz eleget,
- 39.3. **a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségek területek állagát, az ott lévő vagyontárgyakat rendeltetés ellenesen használja vagy rongálja**
- 39.4. **az épület karbantartását, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozza**
- 39.5. felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabályoknak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított fizetési, illetve pótbefizetési kötelezettségét **ezáltal 3 havi közös költség összegét elérő tartozást halmozva fel rendszeresen fizetett részletfizetési megállapodás hiányában.**
- 39.6. **az állampolgári együttélés követelményeivel, a Szövetkezet házirendjével, tűzvédelmi szabályzatával, illetve egyéb a Szövetkezetnél hatályban lévő szabállyal, vagy hatósági szabályokkal ellentétes magatartást tanúsít**
40. A kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni, azonban távolmaradása a kizárásának nem akadály. A kizárásról hozott határozatot az érintett taggal írásban kell közölni. A tagsági viszony - az Ltv.-ben felsorolt kivételekkel - a határozat közzétételétől számított harminc nap elteltével szűnik meg.
41. A kizárást kimondó határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított keresetnek halasztóhatálya nincs.
42. A kizárt tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá. **A kizáráskor a Szövetkezet köteles részére előírni bruttó 5.000,- Ft tagkizárási díjat**
43. **A kizárt tag a kizárást követő 2 hónap elteltével ismét felvehető a tagságba tagfelvételi kérelem kitöltésével, amennyiben a kizárást eredményező feltételek bizonyíthatóan megszűntek.**
44. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt tag vagy örököse/jogutódja a lakásszövetkezet részére teljesített befizetéseinek visszatérítését - a túlfizetés esetét kivéve – semmilyen jogcímen nem követelheti.
45. A lakásszövetkezetből kilépő, vagy a lakását értékesítő taggal a Főtáv utólagos elszámolási számla kiérkezésének napját követő 8. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a törvény, és az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.
46. A lakását fűtési időszakon kívül értékesítő tulajdonos, illetve a lakást vásárló új tulajdonos közösen nyilatkozatot köteles tenni a lakásszövetkezet felé, amelyben kijelentik, hogy a főtáv utólagos elszámolás költségét melyik fél köteles állni, illetve pénzvisszatérítés esetén kit illet meg a visszatérítés.

VI. A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

47. A tag joga, hogy

- 47.1.részt vegyen a lakásszövetkezetet érintő döntéshozatali eljárásokban,
- 47.2.a lakásszövetkezettel kapcsolatos ügyekről a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, az alapszabályba, a közgyűlési jegyzőkönyvekbe, valamint a személyét érintő iratokba betekintsen továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.
- 47.3.tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- 47.4.megválasztása esetén a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- 47.5.igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok számára biztosított szolgáltatásokat,
- 47.6.az épület közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja,
- 47.7.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.

48. A tag kötelezettsége, hogy

- 48.1.teljesítse a lakásszövetkezet által - a jogszabályoknak és az alapszabálynak megfelelően - számára megállapított fizetési, illetve pótbefizetési kötelezettséget,
- 48.2.betartsa a lakásszövetkezet - mellékletben megállapított - házirendjét, tűzvédelmi szabályzatát, jelen alapszabály rendelkezéseit, valamint a lakásszövetkezet szerveinek határozatait,
- 48.3.észrevételeivel, tanácsaival és személyes közreműködésével segítse a lakásszövetkezet és annak szervei eredményes működését,
- 48.4.a tagoktól elvárható gondossággal végezze a lakásszövetkezetben vállalt munkát,
- 48.5.a lakásában tervezett jelentősebb zajjal és/vagy szennyeződéssel járó munkálatokról az igazgatóságot és a lakótársakat előzetesen értesítse, **a jelentősebb átalakítások esetén (fűtés-, víz-, gázszerelés, falbontás) a szükséges hatósági engedélyeket beszeresse, és ennek másolatát az igazgatóságnak átadja.**
- 48.6.lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából bejuthasson. **Életveszély, közvetlen veszély elhárítása esetén hatósági tanú jelenlétében a lakás hatóság által felnyitható.**

48.7. Minden szövetkezeti tag köteles a lakásába a hitelesített vízórát beszereltetni és a Vízművek Zrt.-vel érvényes mellékmérős szerződést kötni és a vízóra állását a megadott időben a szövetkezet igazgatósága felé lejelenteni.

48.8. az igazgatóságnak a lakás birtokbavételétől, illetve a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 15 napon belül bejelentse

48.8.1. lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,

48.8.2. lakcímét, elérhetőségét

48.8.3. a lakását bérlő illetve használó személy elérhetőségét a bérlő egyidejű értesítése mellett,

48.8.4. A lakásban lakó személyek számát,

48.8.5. Haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét és elérhetőségét.

Ezen adatokat az igazgatóság bizalmasan kezeli és harmadik fél számára nem adja ki.

48.9. tulajdonosváltozás esetén az új tulajdonosnak a tulajdoni jogviszonyáról szóló dokumentum egy másolatát át kell adnia az igazgatóság felé

48.10. a lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészeket, berendezéseket és vagyont óvja és rendeltetésszerűen használja,

48.11. 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 ügyfélfogadási napon rendezze.

VII. A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

49. 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 magasabb összegű közös költséget fizet). A közgyűlésen a nem tag tulajdonost kizárólag a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során illeti meg a szavazás joga.

50. A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonost terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost terhelik, a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységeivel kapcsolatos költségek kivételével.

VIII. A lakásszövetkezet gazdálkodása

51. 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.
52. A tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A fenntartási költség tartalmazza az üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket (együtt közös költség) a következők szerint:
- 52.1. A közös költséget minden, tag és nem tag tulajdonában álló lakásra nézve négyzetméter-arányosan a közgyűlés hagyja jóvá.
- 52.2. A fenntartási költséget a tulajdonosok kötelesek a tárgyhó tizenötödik napjáig a lakásszövetkezet számára megfizetni.
- 52.3. A tag vagy nem tag tulajdonában álló lakások tekintetében a mindenkori tulajdonos egyetemlegesen felel a **lakáson** felhalmozott közös költség és egyéb Szövetkezet által előírt költség tartozásért.
- 52.4. Háromhavi közös költség összegét elérő tartozás esetén rendszeresen törlesztett részletfizetési megállapodás hiányában a lakásszövetkezet a tag tulajdonost a tagságból kizárja. Továbbá a lakásszövetkezet köteles a tartozás miatti tagkizárás bruttó 5.000,- Ft, azaz ötezer forint összegű egyszeri tagkizárási díját, valamint jogosult a késedelmes összegre – a 3 hónapot elérő összegű késedelembe esés napjától - a jegybanki alapkamat háromszorosát követelni.**
- 52.5. Az igazgatóság a fenntartási költség fizetésével hátralékba került tagot vagy nem tag tulajdonost írásban felszólítja, hogy hátralékát harminc napon belül rendezze. Amennyiben a harminc napos határidő eredménytelenül telik el, az igazgatóság bírósági fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti, vagy kezdeményezheti a tartozásnak az adós illetményéből való letiltását. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.
- 52.6. Az igazgatóság a hátralék megfizetésének biztosítékeként jogosult a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését kezdeményezni. Hat havi elmaradás esetén rendszeresen törlesztett részletfizetési megállapodás hiányában az igazgatóság köteles a megfelelő törvényi intézkedéseket megtenni (végrehajtás, jelzálog bejegyzése). A jelzálog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az elnök ilyen tárgyú határozatát a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével a hátralékos tagnak, illetve nem tag tulajdonosnak kézbesíteni kell. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az elnök a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A jelzálog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

53. A lakóingatlanban található lakás elidegenítése esetén a lakásra jutó fenntartási költség fizetésének kötelezettsége az elidegenítési szerződés keltének napján száll át az új tulajdonosra. Amennyiben a felek ettől eltérően állapodtak meg, a volt tulajdonos felel, hogy a fenti időpontig, az új tulajdonos felel, hogy a fenti időponttól a kötelezett fizetési kötelezettségének eleget tegyen.
54. Amennyiben a lakásszövetkezet vagyona a lakásszövetkezet működésének költségeit nem fedezi, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozása fedezése érdekében - az alaptevékenységből fakadó tartozás fedezésével ellentétben pótbefizetésre nem kötelezhető.

IX. A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

55. A lakásszövetkezet egyesülése

- 55.1. A lakásszövetkezet egyesülési szándék esetén a többi (két, vagy több) lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül, vagy egyik a másikba beolvad.
- 55.2. Ebben az esetben az egyesülő szövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új alapszabályt, és megtartják a szükséges választásokat.
- 55.3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (befogadó) szövetkezetre szállnak át. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő szövetkezetek egyenlő részben osztoznak.

56. A lakásszövetkezet szétválása

- 56.1. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a szétválást két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két - előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező önálló terület tagjai viselik.
- 56.2. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi lakásszövetkezetekre válhat szét. A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak

57. Kiválás a lakásszövetkezetből

- 57.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (kiválni szándékozók) – amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítású költségtartozásuk, esetleges a szövetkezet által az önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhat ki. A kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni.

57.2.A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlést akkor is meg kell tartani, ha az alapszabály ilyet nem rendszeresített.

57.3.A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot - a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével - az igazgatóság részére írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatóságnak megküldeni.

57.4.A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni. A kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tulajdonosainak összességének legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. A lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre és az így alapított lakásszövetkezet alapszabályában meghatározott tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörténik. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítás céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

57.5.A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni.

58. A szövetkezet megszűnése

58.1.A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

58.1.1.lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;

58.1.2.szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;

58.1.3.a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;

58.1.4.a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;

58.1.5.a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik

58.2.A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

X. A lakásszövetkezet képviselése

59. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más lakásszövetkezeti 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.

60. Az elnök szükség esetén jogi képviselőnek is adhat megbízást.
61. Bármely érdekképviselői szövetségben való részvétel esetén a lakásszövetkezetet az elnök, vagy lakásszövetkezeti elnökként adott írásbeli meghatalmazása alapján más igazgatósági tag képviseli.

XI. Vegyes rendelkezések

62. A jelen alapszabály elválaszthatatlan részét képező házirendet melléklet tartalmazza. A házirendet a közgyűlés hagyja jóvá.
63. **A Vízművek Zrt.-vel érvényes mellékmérős szerződéssel nem rendelkező tulajdonost a lakásszövetkezet a tagságból kizárja. Esetében a Vízművek Zrt. iránymutatása alapján 150 liter/nap/fő vízfogyasztás és ennek megfelelő csatornadíj összegét számlázza ki a lakásszövetkezet a tulajdonos felé. Az előbb említett algoritmus alapján kiszámolt vízmelegítési díjat a Főtáv Zrt. számlázza ki a tulajdonos felé. Ezen tulajdonos a tagságát akkor szerezheti vissza, ha a Vízművek Zrt.-vel kötött érvényes szerződését a lakásszövetkezet felé hitelt érdemlően igazolja, és rendszeresen diktálja a mérőórák állását a szövetkezet igazgatósága felé.**
64. Amennyiben a tulajdonos, vagy a lakás használója hosszabb időn keresztül – 6 hónap – a vízóra állását nem jelenti, illetve huzamosabb távollétéről az igazgatóságot nem tájékoztatja, vagy a leolvasást nem teszi lehetővé, az igazgatóság a tag tulajdonost szövetkezeti tagságból kizárhatja. A szövetkezeti tag a tagságát csak akkor szerezheti vissza, ha a kizárást eredményező okot megszünteti.
65. A házak fűtési elszámolása költségmegosztók alapján történik. Ezért ezen eszközök engedély nélküli eltávolítása, megrongálása, leszerelése a mindenkori törvények szabályozása szerinti büntetést von maga után. Ezért például a radiátor leszerelése, cseréje esetén a lakásszövetkezet igazgatóságának ezt a tevékenységet előzetesen be kell jelenteni, majd a szerelést követően az eszköz üzemeltetője és a lakásszövetkezet igazgatósága felé ezt jelezni kell.
66. A lakásszövetkezet a tulajdonában lévő lakóépületekre teljes körű vagyonbiztosítást és felelősségbiztosítást tart fenn.
67. **A lakásszövetkezeti kamerarendszer létesítése és üzemeltetése a mindenkori törvények előírásainak megfelelően kell, hogy történjen.**
68. A lakóépületben biztonsági okokból házalókereskedelem folytatása, illetve házalás módszerével szolgáltatások végzésére való ajánlkozás tilos (például köszörűs, bogárirtó), ezért ilyen célból a lakóépületbe belépni tilos. A fenti célból való belépést a lakók kérésére az elnök egyedi esetekre engedélyezheti.
69. Jelen alapszabály a közgyűlés általi elfogadás napján lép hatályba. A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. rendelkezései és a Polgári Törvénykönyv szabályai irányadók.

Jelen alapszabályt az Óbudai 26. számú Lakásfenntartó Szövetkezet évi rendes közgyűlése a mai napon a közgyűlés jegyzőkönyve szerint fogadta el.

Budapest, 2017. április 27.