

Úttörő-Vasas Lakásfenntartó Szövetkezet

5300 Karcag Kossuth tér 7-9

Telefon: 06 (59) / 313-033

ALAPSZABÁLY

(módosításokkal egységes szerkezetben)



2015.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Fejezet.....	3
A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége.....	3
1. A lakásszövetkezet neve, székhelye:	3
2. A lakásszövetkezet célja:	3
3. A lakásszövetkezet feladatai:	3
II. Fejezet.....	4
A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai, szabályzatai	4
1. Tulajdoni viszonyok.....	4
2. Vagyonbiztosítás	5
III. Fejezet.....	6
A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése	6
1. A közgyűlés.....	6
2. A részközgyűlés	8
3. Tagértekezlet	9
4. A lakásszövetkezet tisztségviselői	10
5. Az igazgatóság	12
6. Felügyelőbizottság	15
IV. Fejezet.....	16
A lakásszövetkezeti tagsági viszony	16
1. A tagsági viszony keletkezése.....	16
2. A lakásszövetkezet tagjainak jogai	17
3. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei.....	18
4. A tagsági viszony megszűnése.....	20
5. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei	21
V. Fejezet.....	22
A lakásszövetkezet képvisellete, határozatok felülvizsgálati eljárása	22
VI. Fejezet.....	23
A lakásszövetkezet házirendje	23
VII. Fejezet.....	24
A lakásszövetkezet gazdálkodása	24
VIII. Fejezet.....	26
A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai	26
1. Lakásszövetkezetek egyesülése	26
2. A lakásszövetkezet szétválása.....	26
3. Kiválás a lakásszövetkezetből.....	27
4. A szövetkezet megszűnése.....	29
IX. Fejezet.....	29
A lakásszövetkezet érdekképviselői tagsága.....	29
X. Fejezet.....	30
Záró rendelkezések, hatálybalépés	30

I. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET NEVE, CÉLJA, FELADATA, TEVÉKENYSÉGE

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye:

- **Neve:** Úttörő-Vasas Lakásfenntartó Szövetkezet
- **Székhelye:** 5300 Karcag Kossuth tér 7-9
- **Számlavezető pénzügyintézete:** Tiszafüred és Vidéke Takarékszövetkezet
- **A pénzügyintézeti számlaszám(a)i:** 70100114-11087728
- **KSH statisztikai száma:** 10094312 6820 12916
- **Adószám:** 10094312-1-1 6
- **Társadalombiztosítási azonosítója:** 340896
- **A Lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Szolnoki Törvényszék Cégbírósága látja el.**

2. A lakásszövetkezet célja:

- a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése
- a lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása.

3. A lakásszövetkezet feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a kezelésében álló lakóépületek fenntartásával, korszerűsítésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület fenntartási, használatba adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

3.1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása
- lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépület fenntartása

- A lakásszövetkezet tagjai és nem tagjai számára nyújtandó kulturális, sport és a közösség érdekeit szolgáló tevékenységek ellátása.

3.2 A megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak vagy lehetővé tesznek, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart. Ennek megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységi körei:

A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége:

Ingtalan bérbeadása, üzemeltetése, hasznosítása TEÁOR 08. 68.20.

II. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYAI, SZABÁLYZATAI

1. Tulajdoni viszonyok

a) A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak.

b) A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:

- az épületekhez tartozó földrészek,
- a lakásszövetkezet kezelésébe tartozó lakóépületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, előtér, folyosó, stb.) és helyiségei (tárolók, garázsok, pincék, a mindenkori ingatlan nyilvántartási adatok szerint stb.),

- a központi berendezések (fűtő, hő ellátó és azok szabályzó és elzáró szerelvényeit is vízellátó szennyvízelvezető, szellőző, hírközlő és híradástechnikai - a magántulajdonban álló lakásokban lévő elzáró, leválasztó, ill. szakaszoló szerelvényekig - felvonó, villamos energiaellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzi vízvezeték rendszerek és vezetékek, stb.),

- tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, attika, alagsor, lépcsőház, ezen épületelemeken lévő nyílászárók,

- a lakásszövetkezet céljai magvalósítását segítő létesítmények (iroda, műhely, raktár, klubszoba, stb.) és vagyontárgyak (házfelügyelői - gondnoki - lakás, állandó, vagy időleges használatba adott lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlan, telephely, stb.)
- Lakóépület esetén a lakásszövetkezet vagy a tag, továbbá a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális, vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.
- Az alapszabályban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek a lakásszövetkezetekről szóló CXV. törvény (a továbbiakban: Lsztv.) rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

2. Vagyonbiztosítás

A lakásszövetkezet tulajdonát, vagyonát köteles az igazgatóság biztosító intézetnél biztosítani, továbbá a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást is kötni. A biztosítás, ideértve a felelősségbiztosítást is, költsége része a fenntartási havi díjfizetési kötelezettségének.

III. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETE, SZERVEINEK MŰKÖDÉSE

1. A közgyűlés

1.1. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, elnökhelyettesének a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó tag megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;

1.2. Az 1.1 bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az 1.1 bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

1.3. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább öt százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a

felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

1.4. 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. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható legyen az Igazgatóság döntésének megfelelően. Sürgős esetben - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, 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.

1.5. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő legalább 3. és legfeljebb 15. npra az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlést követő legalább 3. és legfeljebb 15. npra is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

1.6. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, és ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetét.

1.7. A közgyűlés összehívásával, a meghívó és hirdetmény kiadásával és a közgyűlés megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni, így az írásbeli szavazás eljárási szabályait is.

1.8. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával vagy egyéb helyiségével kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó

határozatok közlésére is. Eltérő kötelező jogszabályi rendelkezés hiányában vagy célszerűség esetén (különösen, ha a kézbesítéshez vagy a kézbesítési vélelemhez jelentős joghatás kapcsolódik) a kézbesítés könyvelt postai küldemény útján is történhet.

1.9. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) foglaltak az irányadók. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb 5 szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

1.10. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában, (használatában) áll, akkor az adott tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviseletre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni. Az ily módon adott meghatalmazások nem számíthatók bele az 1.9. pontban megállapított korlátozásba. Ha lakásonként (használati egységenként) egy személy jelent meg a szavazásra, az adott lakás (használati egység) vonatkozásában meghatalmazottkénti eljárását vélelmezni kell. A vélelem megdöntése esetén a megbízás nélküli ügyvitel jogkövetkezményei alkalmazandók. Ha a szavazás során az egy lakáson (használati egységen) belül nincs egyetértés a leadandó szavazat vonatkozásában, akkor minden – a lakásszövetkezet nyilvántartásában szereplő – személyt figyelembe véve akkor fogadható el a szavazat „igen” szavazatként, ha azt a lakáson (használati egységen) belüliek több, mint 50%-a kétséget kizáróan támogatja. Ellenkező esetben a szavazat „nem”-nek minősül.

2. A részközgyűlés

2.1. Az lakásszövetkezet igazgatósága a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani.

2.2. Részközgyűlési körzetek a következők:

1. Ady Endre út 1/ A szám alatti épület,
2. Ady Endre út 2 szám alatti épület,
3. Kossuth tér 10 szám alatti épület,
4. Kossuth tér 7-9 szám alatti épület,
5. Dózsa György út 9 szám alatti épület,

6. Táncsics krt. 23 és 25 szám alatti épület,
7. Varró út 17-19, 21 / A, B, C. szám alatti épületek.

2.3. A közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések részközgyűlési hatásköre megegyezik a közgyűlés hatáskörével.

2.4. A részközgyűlések összehívására a közgyűlés összehívására, megtartására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a határozatképességet a megjelent tagok összesítése alapján kell megállapítani. A részközgyűlések akkor lesznek határozatképesek, ha azokon a tagok több mint fele megjelent. A határozatképesség megállapítását követően, azok a határozati javaslatok válnak határozattá, amelyek a szavazatokat összeszámításakor a megjelent tagok több mint felének egybehangzó szavazatával, nyílt szavazással hozták meg, kivéve, ha a törvény, vagy az alapszabály ettől eltérő határozatképességet, vagy szavazási módot követel meg.

2.5. Határozatképtelenség esetén a legalább 3. és legfeljebb 15. napra azonos napirendi ponttal összehívott újabb részközgyűlés - az eredeti napirendi pont tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A részközgyűlésre egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3. Tagértekezlet

3.1. A lakásszövetkezet alapszabálya a tagok lakóépületenként (lépcsőházanként) szerveződő közösségeit, a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

3.2. A tagértekezlet helyi hatáskörben közös képviselőt választ, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit. Amennyiben a tagértekezlet nem tudna közös képviselőt választani, feladatait az elnök (elnökhelyettes), illetőleg az Igazgatóság erre kijelölt tagja látja el.

3.3. A tagértekezlet jogosult:

- a lakóépületben (lépcsőházban) felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé betérjeszteni.

- a megválasztott közös képviselő a lakóépület, működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben eljárásra felhatalmazni (szükséges munkák megrendelése, az elvégzett munkák igazolása, stb.).

- a tagértekezleti körzetben lévő lakóépületben (lépcsőházban) a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezeti tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és közgyűlése felé javaslatként funkcionál.

- a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni
- a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni

3.4. A tagértekezlet a megjelent tagok és nem tagok számára tekintet nélkül határozatképes, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. A lépcsőházban felmerült költségek felosztása, valamint az egyéb költségviseléssel összefüggő döntések vonatkozásában a határozatképesség szempontjából a jelen lévő nem tag tulajdonosokat is szavazati joggal jelenlévőként kell figyelembe venni. Az épület (lépcsőház) ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet igazgatósága köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezleten indokolnia kell.

4. A lakásszövetkezet tisztségviselői

4.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke - aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is -, az elnökhelyettes és az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai

4.2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

4.3. Az igazgatóság elnöke (helyettese) és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke (helyettese) és tagjai felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja. A közgyűlés által átruházott munkáltatói jogokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alapbér megállapításának munkáltatói joga.

4.4. Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki büntetett előéletű;
- b) aki valamely a lakásszövetkezet által is folytatott tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll;
- c) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- d) aki a jelen alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.

4.5. Igazolni kell azt a tényt, hogy a 4.4. a) és b) pontban meghatározott kizáró okok nem állnak fenn,

- a) a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,
- b) a tisztségviselő - megbízatásának 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 az Igazgatóság részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

4.6. Tisztségviselők feladatai ellátásához szükséges követelmények:

A lakásszövetkezet tisztségviselőivel szemben választott tisztségükre való tekintettel kizáró szakmai követelményrendszert tartalmaz. A tisztségviselők választásakor a jelölőbizottság jelölési munkája során köteles az alábbi szempontokat figyelembe venni és jelölése során azt érvényesíteni.

- a) A lakásszövetkezet elnöke és helyettese:
 - Közép, de lehetőleg felsőfokú végzettséggel rendelkezzen.
- b) Az igazgatóság tagjai:
 - Középfokú végzettséggel rendelkezzenek, és legalább egy-egy fő, számviteli végzettségű, műszaki vagy gépész végzettségű legyen.
- c) A felügyelő bizottság elnöke:
 - Középfokú szakirányú képesítéssel, legalább 10 éves szakmai gyakorlattal rendelkezzen.
- d) A felügyelő bizottság tagjai:
 - Számvitelben, pénzügyben jártas, legalább öt éves szakmai gyakorlattal rendelkező, középfokú végzettséggel rendelkező személyek legyenek.

4.7. Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított

tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelő bizottságának külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja, a tisztségviselői megbízatása megszűnik.

4.8. Tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

4.9. A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

4.10. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

4.11. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

4.12. A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a felügyelő bizottság elnöke, tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához egyéb szakmai követelményeket nem állapít meg. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet Igazgatóságát, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységével összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket. Az előkészítő eljáráshoz bízson meg 3 tagú – nem tisztségviselőkből álló – jelölőbizottságot a tagok közül.

5. Az igazgatóság

5.1. A lakásszövetkezet közgyűlése - ötéves időtartamra - öttagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság az elnökből, az elnökhelyettesből és tagjaiból áll.

5.2. Az igazgatóság tagjává a lakásszövetkezet tagjai közül lehet választani, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek. Elnökhelyettesé az igazgatóság egy tagja választható.

5.3. Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét, elnökhelyettesét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

5.4. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és

jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a számviteli törvény által előírt lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint az Alapszabályban meghatározott további belső szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a szövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a közgyűlés hatáskörébe.

SZMSZ mellékletei:

- Házi rend,
- Pénzügyi és számviteli szabályzat,
- Iratkezelési szabályzat,
- Tűzvédelmi szabályzat,
- Felügyelő Bizottság működési rendje stb.

5.5. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az adott részközgyűlési, tagértekezleti körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét a küldött útján, illetve a tagértekezlet döntését kérve figyelembe venni. Az igazgatóság a tagnak, nem tag tulajdonosnak 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.

5.6. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

5.7. Az igazgatóság éves munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.

5.8. Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról.

5.9. Az igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági vagy közüzemi szolgáltatási áremelés szövetkezetre eső mértékének vagy a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árindex arányában megemelheti, megállapítja és – ha a közgyűlés általi döntést látja célszerűnek - a közgyűlés elé terjeszti - a hatósági és közüzemi szolgáltatási árakat, a gazdálkodás szabályait és szükségszerűségeit figyelembe

véve - a meglévő épületek tulajdonosait, használóit terhelő közös és egyedi fizetési kötelezettségeket.

5.10. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tag és nem tag tulajdonosokkal szemben. A három hónapot meghaladó tartozással rendelkező tagokat, nem tag tulajdonosokat, vagy közvetlenül, vagy ügyvéd útján felszólítja tértivevényes levélben 15 napos határidővel a tartozás rendezésére. A határidő eredménytelen eltelte esetén az igazgatóság jogosult és köteles – ha nem az 5.11. pont szerint jár el - a kötelezettségeit nem teljesítő taggal, nem tag tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a jogerős követelést nemteljesítés esetén végrehajtási eljárás útján behajtani. A felszólítással, fizetési meghagyással és az esetlegesen felmerülő peres, nemperes, illetőleg végrehajtási eljárással összefüggésben felmerülő költségek és a követelés lejártát követően felmerült törvényes késedelmi kamat a kötelezettségeit nem teljesítő tagot, nem tag tulajdonost terheli. Az igazgatóságnak az e pontban és az 5.11. pontban leírt határozatai kézbesítésére az Lsztv. hatályos rendelkezései vonatkoznak, különös tekintettel a 24/A. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra.

5.11. Az igazgatóság jogosult a legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag, vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának vagy nem lakás céljára szolgáló egyéb ingatlanának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag vagy 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 tulajdonost terhelik.

5.12. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:

- kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összegszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra - hozzájárulásukkal - albetétben, a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be.

5.13. Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja. Az Igazgatóság határozatait a Lakásszövetkezet adminisztratív szervezete hajtja végre a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározottak szerint.

5.14. Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

5.15. Az igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza.

5.16. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Részletes eljárási szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozhat meg.

5.17. Az igazgatósági tagság az Lsztv. 33. § (1)-(6) bekezdéseiben szabályozottak szerint szűnik meg.

5.18. Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt az 5.17. pontban megjelöltek egyikének oka miatt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

6. Felügyelőbizottság

6.1. A közgyűlés - ötévi időtartamra - a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással háromtagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

6.2. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

6.3. A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során a felügyelő bizottság ellátja a tagok összességének érdekeit tartja szem előtt. A felügyelő bizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére szakértőt vehet igénybe.

6.4. A felügyelő bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályzatokat az alapszabály felhatalmazása alapján Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint a felügyelő bizottság ügyrendje állapíthat meg. Ez utóbbi szabályzatban a felügyelő bizottság belső működésének rendjét saját ügyrendjét maga állapítja meg és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabályba vagy az alapszabály rendelkezéseibe) az igazgatóság köteles elfogadni.

IV. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY

1. A tagsági viszony keletkezése

1.1. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:

a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás (használati egység) tulajdonosa, vagy a lakás (használati egység) szövetkezet tulajdonában álló lakás (használati egység) állandó vagy időleges használati joga megilleti,

b) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,

c) magyar vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság vagy szervezet.

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

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

1.4. A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

1.5. Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

1.6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1 pontban szabályozott feltételeknek.

1.7. A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni kell.

1.8. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

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

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

2. A lakásszövetkezet tagjainak jogai

a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,

b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,

c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen (részközgyűlésen, tagértekezleten), ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,

d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,

e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.

f) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.

3. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei

a) teljesítse a lakásszövetkezet részére az előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,

b) a tulajdonában, vagy állandó (időleges) használatában álló lakásban a tervezett felújításról, korszerűsítésről értesítse az igazgatóságot,

c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az előzőekben írt beavatkozással okozott kárt.

d) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa.

e) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje.

f) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését.

g) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.

h) rendeltetésszerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst, üzletet, műhelyt) és gondoskodik annak fenntartásáról.

i) az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a közgyűlés és az igazgatóság által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig.

j) A szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv.-ben és a

lakásszövetkezet jelen alapszabályában, SZMSZ-ben és Házirendjében meghatározott rendelkezéseit.

3.1. Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

3.2. A lakásszövetkezet kezelésében álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- a) lakása (egyéb ingatlana) tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét és annak esetleges változásait, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait és azok változásait, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát és adatváltozását,
- d) a lakásában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

3.3. A 3.2. pontban meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.

A 3.2. pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és meleg víz- 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.

3.4. Az 3.2. meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30. nap, adatváltozás esetén a változást követő 8. nap.

3.5. Az igazgatóság az 3.2. 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.

3.6. Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

4. A tagsági viszony megszűnése

4.1 A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (vagy állandó, illetőleg időleges használati joga) megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

4.2. A kilépési szándékot az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik.

4.3. A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.

4.4. A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen e kizárt tag írásban a közléstől számított 30 napon belül a közgyűléshez fordulhat jogorvoslatért.

4.5. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

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

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

4.7. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

4.8. Ha a tagsági viszony kilépéssel, vagy kizárással megszűnik, - a túlfizetés kivételével - a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

4.9. Amennyiben az Lsztv. és a Ptk. közötti szabályozási kollízió a későbbi bírói joggyakorlat során a tag vonatkozásában a bírósági kizárást ismeri el az igazgatósági kizárás helyett, úgy a lakásszövetkezet ehhez igazodik és az igazgatóság nem dönt a tag kizárásáról, csupán dönt a tag kizárásának bíróság előtti kezdeményezéséről.

4.10. Ha a szövetkezeti 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.

4.11. 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 áll fenn.

5. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

5.1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.

5.2. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

5.3. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

V. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE, HATÁROZATOK FELÜLVIZSGÁLATI ELJÁRÁSA

1. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, vagy az elnökhelyettese képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

2. Az 1. pontban említett tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

3. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálatát lehet kérni.

3.1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely a törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

3.2. A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

3.3. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelő bizottságnak köteles írásban bejelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezeti szerv részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.

3.4. A felügyelőbizottság a 3.3 pontban említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.

3.5. A 3.2. pont szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.

3.6. A keresetindítás 3.2. pontban meghatározott keresetindítás határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a 3.5. pontban meghatározott döntése közléséig, a 3.4. pontban vagy a 3.5. 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

VI. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET HÁZIRENDJE

1. lakásszövetkezet a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza.

2. A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.

3. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:

- a lakáson belüli építési-szerelési munka, továbbá
- a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalalmát szolgáló szabályait
- az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
- raktározás, tárolás szabályait,
- állattartás szabályait,
- rovarmentesítés szabályait,
- a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
- az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,

- szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
- homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
- dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat,

4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban az igazgatóság határozza meg, valamint a kamerarendszer létesítésével, üzemeltetésével, alkalmazásával kapcsolatos részletes szabályokat is.

VII. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából - jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet folytathat.

2. A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe-vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.

3. A lakásszövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősülhet, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek fenntartási feladatainak ellátására.

4. A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását a tulajdonában álló épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételének adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.

5. A költségek felosztása a közgyűlés, vagy tagértekezlet eltérő határozata hiányában lakás négyzetméter alapján történik, és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett.

6. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonossal szemben a III. fejezet 5.10, illetőleg 5.11. pontja szerint jár el annak figyelembe vételével, hogy a rendelkezésre álló

információk alapján melyik igényérvényesítési mód valószínűsíti leginkább a lakásszövetkezet gazdasági érdekeinek érvényre juttatását.

7. A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály felhatalmazása alapján az Igazgatóság állapítja meg.

8. A lakásszövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a közgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 - december 31. közötti időszaka. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás vagy a leolvasás technikai napjai figyelembevételével lehet eltérni.

9. A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont (Üzlethelység, Szövetkezeti Iroda, Ügyvédi Iroda) a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonomegosztási döntésénél nem vehető figyelembe.

10. A lakásszövetkezet alapszabálya felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fel nem osztható vagyon képzésének forrásait, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit - a jogszabályi feltételek kereti között - a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.

11. A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.

12. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

13. A lakásszövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az általános költségeket kizárólag a használatba adási tevékenységre, mint fő tevékenységre terheli.

14. A tagok befizetések elszámolását elsődlegesen a közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközük javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére kell elszámolni.

VIII. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETI ÁTALAKULÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. Lakásszövetkezetek egyesülése

1.1. 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 az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

1.2. Ebben az esetben az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

1.3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

1.4. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

2. A lakásszövetkezet szétválása

2.1. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két - előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik.

2.2. A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

2.3. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

2.4. Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

2.5. Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

2.6. Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

2.7. A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

2.8. A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek - valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában - az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

3. Kiválás a lakásszövetkezetből

3.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) – amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki. A kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni.

3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonos összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály illet nem rendszeresített, vagy a kiválni szándékozó önálló egység önállóan nem képez részközgyűlési körzetet. Az igénybejelentésben a vagyonmegosztás miatt meg kell jelölni a kilépés utáni célt is.

3.3. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz. A kiválás szabályait a törvény rendezi. A szándékbejelentés hiányosságáról az Igazgatóság tájékoztatja az igénybejelentőt.

3.4. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

3.5. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

3.6. A kiválási szándék bejelentése és a vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

3.7. A kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, a lakásszövetkezet igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak a 3.5. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

3.8. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről az előző pontban meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.

3.9. A 3.7. és 3.8. pontban meghatározott rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg lakásszövetkezetet kívánnak alapítani. Ebben az esetben a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok alakuló közgyűlésen fogadják el az általuk alapított lakásszövetkezet alapszabályát és választják meg a tisztségviselőket. A lakásszövetkezet igazgatóságához benyújtandó nyilatkozatnak ez esetben azt kell tartalmaznia, hogy a kiválásra akkor kerülhet sor, ha az alapított lakásszövetkezetet a cégbíróság bejegyezte és az így alapított lakásszövetkezet alapszabályában meghatározott tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörténik.

4. A szövetkezet megszűnése

4.1. A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
- b) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.

4.2. A legkisebb kötelező taglétszám (10 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.

4.3. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

4.4. Ha a lakásszövetkezet a 4.1. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

IX. FEJEZET

A LAKÁSSZÖVETKEZET ÉRDEKKÉPVISELETI TAGSÁGA

A lakásszövetkezet saját maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesít a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviselőiben, ennek megfelelően tagja a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségének (LOSZ).

X. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

1. A többször módosított 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában és az alapszabály felhatalmazása alapján készült további normákban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

2. A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet módosított alapszabályát **2015. május 22.** napján lépteti hatályba.

Karcag, 2015. május 22.

Orvos-Nagy István
Az Úttörő-Vasas Lakásfenntartó Szövetkezet elnöke

Az alapszabályt a módosításokkal egységes szerkezetbe foglaltam és ellenjegyzem (09-408):

Dr. Mihály László
ügyvéd