

Tarján IV.

Lakás- és Garázsfenntartó

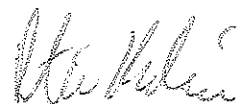
S z ö v e t k e z e t

6723 Szeged, Pentelei sor 5.

ALAPSZABÁLYA

Egységes szerkezetbe foglalt hatályosított szövege

2025. március 24.



Tartalom

Bevezetés

Fejezetek:

- I. A szövetkezet megnevezése és székhelye
- II. Törvényességi felügyelet
- III. A szövetkezet tevékenységi köre
- IV. A szövetkezet önkormányzati szervei
- V. Írásbeli szavazás
- VI. Küldöttgyűlés
- VII. Tagértekezlet
- VIII. Igazgatóság
- IX. Felügyelő bizottság
- X. Tisztségviselők
- XI. A lakásszövetkezet képviselte
- XII. Lakásszövetkezeti tagsági viszony
- XIII. Tulajdoni és használati viszonyok
- XIV. A lakásszövetkezet gazdálkodása
- XV. Egyéb felelősségi szabályok
- XVI. Egyesülés, szétválás, kiválás
- XVII. A lakásszövetkezet házirendje
- XVIII. Más lakásszövetkezeti szabályok
- XIX. A szövetkezet iratainak kézbesítése
- XX. A szövetkezet megszűnése
- XXI. Szövetségi tagság
- XXII. Vegyes és záró rendelkezések
- XXIII. Az Alapszabály jóváhagyása és elfogadása

A Tarján IV. Lakás- és Garázsfenntartó Szövetkezet (továbbiakban: lakásszövetkezet) 1970. évben elfogadott, és a 2004. CXV. tv. előírásai szerint megállapított egységes szerkezetű, új szövegű alapszabálya alapján, természetes és jogi személyekből, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságokból létrehozott közösség, mely a Szegedi Törvényszék Cégbíróságán Cg. 06-02-000103 sz. alatt nyert bejegyzést.

Jelen Alapszabály a legutóbb 2024. március 25. napján módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabálynak a 2025. március 24. napján meghozott 9/2025. (03.24.) KH. sz. határozattal történt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt rendelkezéseit tartalmazza.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. CXV. törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Tevékenységet a tagok személyes közreműködésével, vagyoni hozzájárulásaival, demokratikus önkormányzat keretén belül fejti ki.

A lakásszövetkezet a lakóépületek fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet.

Ellátja a *tulajdonában és kezelésében* lévő lakóépületek és használati egységek fenntartását (üzemeltetését, karbantartását, felújítását, korszerűsítését).

A lakásszövetkezet tulajdonában és kezelésében álló épületek

<i>Épület címe:</i>	<i>Száma:</i>	<i>Építési jele:</i>	<i>Lakás + gk.tároló + egyéb m.tul.</i>
<i>Bihari u.</i>	<i>24/A, B.</i>	<i>Fv. 110. lakóépület</i>	<i>30+0+0</i>
<i>Bihari u.</i>	<i>26/A, B.</i>	<i>Fv. 111. lakóépület</i>	<i>30+1+0</i>
<i>Bihari u.</i>	<i>28/A, B.</i>	<i>Fv. 112. lakóépület</i>	<i>30+0+0</i>
<i>Bihari u.</i>	<i>30/A, B.</i>	<i>Fv. 113. lakóépület</i>	<i>30+0+0</i>
<i>Bihari u.</i>	<i>32/A, B.</i>	<i>Fv. 114. lakóépület</i>	<i>30+0+0</i>
<i>Retek u.</i>	<i>14.</i>	<i>Fv. 115. lakóépület</i>	<i>60+0+0</i>
<i>Pentelei sor</i>	<i>3</i>	<i>T. 205. lakóépület</i>	<i>50+0+4</i>
<i>Pentelei sor</i>	<i>4</i>	<i>T. 204. lakóépület</i>	<i>50+0+1</i>
<i>Pentelei sor</i>	<i>5</i>	<i>T. 203. lakóépület</i>	<i>50+0+0</i>
<i>Pentelei sor</i>	<i>7</i>	<i>T. 202. lakóépület</i>	<i>50+0+1</i>
<i>József A.sgt.</i>	<i>138/A, B.</i>	<i>T. 715. lakóépület</i>	<i>60+6+2</i>
<i>József A.sgt.</i>	<i>140/A, B.</i>	<i>T. 714. lakóépület</i>	<i>60+6+0</i>
<i>József A.sgt.</i>	<i>146/A, B.</i>	<i>T. 708. lakóépület</i>	<i>30+8+2</i>
<i>József A.sgt.</i>	<i>148/A, B.</i>	<i>T. 707. lakóépület</i>	<i>30+8+2</i>
<i>Murányi u.</i>	<i>2/A, B.</i>	<i>T. 711. lakóépület</i>	<i>30+8+0</i>
<i>Murányi u.</i>	<i>4/A, B.</i>	<i>T. 710. lakóépület</i>	<i>30+8+0</i>
<i>Murányi u.</i>	<i>6/A, B.</i>	<i>T. 709. lakóépület</i>	<i>30+8+0</i>
<i>Retek u.</i>	<i>17.</i>	<i>T. 806. lakóépület</i>	<i>60+0+0</i>
<i>Retek u.</i>	<i>25/A, B.</i>	<i>T. 802. lakóépület</i>	<i>60+0+0</i>
<i>Retek u.</i>	<i>27/A, B.</i>	<i>T. 801. lakóépület</i>	<i>60+0+0</i>

<i>Szamos u.</i>	<i>2.</i>	<i>T. 807. lakóépület</i>	<i>60+0+0</i>
<i>Bite P. u.</i>	<i>1/A, B.</i>	<i>T. 819. lakóépület</i>	<i>28+0+0</i>
<i>Bite P. u.</i>	<i>2/A, B.</i>	<i>T. 818. lakóépület</i>	<i>28+0+0</i>
<i>Bite P. u.</i>	<i>11084/19Hrsz</i>	<i>gk. tároló</i>	<i>0+74+0</i>
<i>Liszt u.</i>	<i>25</i>	<i>gk. tároló</i>	<i>0+7+0</i>

Feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépület és használati egység fenntartásával, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület fenntartási, a szövetkezet önsegélyezéséhez kapcsolódó alaptevékenységi, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

A szövetkezet jogi személy.

A lakásszövetkezetet határozatlan időre alakult.

A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

I.

A SZÖVETKEZET MEGNEVEZÉSE ÉS SZÉKHELYE

Szövetkezet neve: Tarján IV. Lakás- és Garázsfenntartó Szövetkezet

Szövetkezet székhelye: 6723 Szeged, Pentelei sor 5.

Szövetkezet e-mail címe: lakszoviroda@gmail.com

A szövetkezet elektronikus kézbesítési címe: lakszoviroda@gmail.com

II.

TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerinti illetékes cégbíróság, azaz a Szegedi Törvényszék Cégbírósága látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

III.

A SZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖRE

A magánérős lakóház, üzlet, gépjármű tároló, egyéb közösségi létesítmények fenntartásával összefüggő teendők ellátására irányul. Kiterjed mindazon feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok részére előírnak, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségszerűnek tart és elhatároz.

A lakásszövetkezet tevékenységének ellátása céljából – a törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytat.

1. A lakásszövetkezet tevékenységi körébe tartozó feladatai:
 - 1.1. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben vagy használati egységben a tulajdonosok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez vagy használati egységhez tartozó földrészlet használatba adása.
 - 1.2. A lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépület vagy használati egység fenntartása.
 - 1.3. A lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai számára nyújtandó szociális, kulturális és közcélú tevékenységek ellátása.
2. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységébe tartozó feladatai:
 - 2.1. A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.
3. Tevékenységi körök:

A 3.1. és 3.2. pontokban megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak vagy lehetővé tesznek, vagy keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart. Ennek megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységi körei:

 - 3.1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége
6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás.
 - 3.2. A lakásszövetkezet más tevékenységei:
6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

Fenti tevékenységek körében különösképpen a következőkről gondoskodik:

4. A fenntartási feladatok körében:
 - 4.1. A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakóházak és egyéb létesítmények állapotának rendszeres ellenőrzése, folyamatos karbantartás, a karbantartáshoz szükséges szervezet működtetése, a gondnoksági teendők ellátása.
 - 4.2. A felújítással kapcsolatos munkák elvégzése a tagság alapján. Élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető kár elhárítása érdekében az Igazgatóság jogosult elrendelni felújítás körébe tartozó munkát is.
 - 4.3. A nagyobb értékű és magasabb felkészültséget igénylő karbantartási és felújítási jellegű munkák vállalkozásba adás útján végeztethetők.
5. Számviteli feladatok körében:
 - 5.1. A lakásszövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének működtetése az érvényes számviteli törvény előírásainak megfelelően.
 - 5.2. A tagság befizetéseinek és kiadásainak épületenkénti, lépcsőházankénti és lakásonkénti, továbbá használati egységenkénti és gépkocsi tárolónkénti nyilvántartása.
 - 5.3. A tagság tartozásaival kapcsolatos eljárások fogantatosítása.

6. Egyéb feladatok körében:
- 6.1. Tagsági ügyek intézése a gondnokság szervezésében. Igazgatósági fogadóórák megtartása.
- 6.2. A lakásszövetkezet tevékenységét a tagok személyes közreműködésével valósítja meg. Gazdasági és egyéb tevékenységének ellátására munkavállalókat, illetőleg vállalkozási jogviszony keretében alkalmazott személyeket foglalkoztat.
- 6.3. Közösségi létesítmények működtetése, egyéb szolgáltatások.
7. A lakásszövetkezet alapszabálya
- 7.1. Az Alapszabály a lakásszövetkezet alapításának, továbbá a szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.
- 7.2. Az alábbiakban meghatározott rendelkezések a közgyűlés általi elfogadás időpontjától függetlenül 2006. január 1. napjával hatályosak:
- a) a lakásszövetkezet tisztségviselőinek feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelmények, a megbízatásuk időtartama, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
 - b) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró ok, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módja;
 - c) a közgyűlés, részközgyűlés, küldöttgyűlés összehívásának módja, hatáskör és eljárás szabályai;
 - d) a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módja;
 - e) a lakásszövetkezet képviselőtételének részletes szabályai;
 - f) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével kapcsolatos elszámolás módja és határideje;
 - g) a lakásszövetkezet Házirendje alapvető szabályai.

IV.

A SZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZERVEI

- 1./ A lakásszövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés.

Jelen Alapszabály lehetővé teszi, hogy a közgyűlést sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve, legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal, a napirendek megjelölésével a www.tarjan4.hu internetes oldalon hirdetmény útján is össze lehet hívni, és ezzel egyidejűleg a hirdetmény egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen a lépcsőházi zárt hirdetőablakon ki kell függeszteni.

A sürgős eset fennállásának kérdésében az igazgatóság határoz.

Sürgős esetnek minősül különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.

A hirdetmény kifüggesztésének 15 napos határidejétől sürgős esetben el lehet tekinteni.

A hirdetményben a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.

Írásban kell a meghívót megküldeni azoknak a lakásszövetkezeti tagoknak és nem tag tulajdonosoknak, akik nem a lakásszövetkezeti lakásban laknak, és lakcímüket bejelentették a lakásszövetkezetnek. Ezeket a meghívókat, **kiküldeni mind a tag, mind pedig a nem tag tulajdonosok hozzájárulás esetén e-mailben, vagy** postai úton, iktatószámmal ellátva kell küldeni.

A közgyűlést szükség szerint az Igazgatóság hívja össze.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább 10%-a vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

A várható költségeket az indítványozó tagok kötelesek megelőlegezni. A közgyűlés a kisebbség kérelmére összehívott ülésen vagy az ülés tartása nélküli döntéshozatal során dönt arról, hogy a költségeket az indítványozók vagy a szövetkezet viseli-e. Ha az Igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenöt napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelő Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

A közgyűlési meghívó/hirdetmény

A közgyűlésre szóló meghívónak, vagy hirdetménynek tartalmaznia kell:

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

Az Igazgatóságnak a napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörben álláspontjukat ki tudják alakítani.

Határozatképtelenség miatt elhalasztott közgyűlés esetén, 15 napon belüli időpontra 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 hirdetményében, az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel, a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes.

A meghirdetett napirenden nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást a hirdetménynek tartalmaznia kell.

2./ Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,
- b) kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetében.

3./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása;
- b) az Igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- c) a Felügyelő Bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) az oszthatatlan és az elkülönített vagyon megállapítása;
- i) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek (11. §) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- j) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- k) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- l) mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

4./ A 3./ pont f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, továbbá a g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését – kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést – a küldöttgyűlés hatáskörébe utalja.

5./ A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A képviseletre vonatkozó részletes szabályai az alábbiak:

- a lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb két szavazásra jogosító egyedi meghatalmazást érvényesíthet;
- az életvitelszerűen egy háztartásban tulajdonosként bejelentett állandó lakhatással ott élő férj-feleség esetében közgyűlési képviseletre nem szükséges meghatalmazás.
- Az azonos lakásokhoz kapcsolódó képviseleti meghatalmazások nem számíthatók bele az előzőekben meghatározott korlátozásba.

A képviseleti meghatalmazásra a Ptk. 6:15 és 6:16 §-aiban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

Ha egy tag valamely ügyben nem szavazhat a Ptk. 3:19 § (2) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján, őt az adott határozat meghozatalánál a határozatképesség megállapítása során, figyelmen kívül kell hagyni.

- 6./ A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet Alapszabályába, vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki.

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

A keresetet a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre - felfüggesztheti.

Jelen Alapszabály kötelezővé teszi az e pont első bekezdésében említett esetben a bírósági eljárás megindítása szándékának a Felügyelő Bizottság részére írásban történő bejelentését. A bejelentés alapján a felügyelő bizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb 10 napon belül – köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet, vagy szerve részére a határozat megváltoztatására, vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.

A Felügyelő Bizottság az előző bekezdésben említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított 10 napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag, vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.

Az e pont első bekezdés szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet, vagy szerve köteles a Felügyelő Bizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb 30 napon belül a javaslat elfogadásáról, vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag, vagy nem tag tulajdonost az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelő bizottságot haladéktalanul értesíteni.

A keresetindítás e pont harmadik bekezdésében meghatározott ideje a Felügyelő Bizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet, vagy szervének az előző bekezdésben meghatározott döntése közléséig, vagy az előző két bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből 10 napnál kevesebb van hátra, e határidő további 10 nappal meghosszabbodik.

- 7./ A lakásszövetkezet a közgyűlést részközgyűlési formában is megtarthatja.

Egy-egy lakóépület tagsága nem közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál épületenként kerül összehívásra.

Részközségi körzetek kialakítása közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál az igazgatóság hatásköre, a Szervezeti és Működési Szabályzat része. A körzetek kialakításánál figyelembe veendő, hogy a minimális létszám a 28 főt (lakó- és nem lakóépület esetére, a lakás-, vagy gépkocsi tároló tulajdont tekintve), a maximális létszám a 74 főt nem haladhatja meg.

- 8./ Közgyűlési jogkörben, a részközségi üléseket a szövetkezet egészének döntését kiváltó ügyekben, az Igazgatóságnak kell a www.tarjan4.hu oldalon hirdetmény útján összehívnia, azonos napirendi ponttal. A hirdetménynek tartalmaznia kell az erre a körülményre történő utalást. Ezzel egyidejűleg a hirdetmény egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen, a lépcsőházi zárt hirdetőablakon ki kell függeszteni.

Jelen Alapszabály lehetővé teszi, hogy a részközségi és a küldöttgyűlés is hirdetmény útján is összehívható.

- 9./ A részközségi határozatképességet a szövetkezet egészének vonatkozásában kell megállapítani.

- 10./ A részközségi határozatképes, ha azon a tagok legalább fele megjelent.

A határozatképesség megállapításánál lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.

A részközségi határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Kivéve:

- az Alapszabály elfogadásához a résztvevők szavazatának kétharmada szükséges;
- a lakásszövetkezet megszűnéséhez az összes tag egyhangú szavazata szükséges.

Ha a lakás több tag, vagy több nem tag tulajdonában áll, úgy lakásonként csak egy - egyező - szavazat, míg az ellentétesen leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe.

Abban az esetben, ha a jogosultak közül csak egy személy vesz részt a részközségi és ez irányban, kétség nem merül fel, akkor őt a meghatalmazás hiányában is a szavazati jog gyakorlására feljogosítottaknak kell tekinteni.

- 11./ Szükség szerint az Igazgatóság hívhat össze részközségi még egyes részközségi körzetet érintő ügyekben – nem közgyűlési jogkörben -, ilyen esetben a döntés csak részközségi körzetre érvényes.

A nem közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések részközségi hatáskörei:

- a lakóépület szövetkezeti tulajdonú épületrészeinek hasznosítása,
- pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása,
- az Igazgatóság által szükségesnek ítélt kérdések megtárgyalása és határozathozatal.

A részközségi önálló hatáskörben meghozott határozatairól az érintett lakásszövetkezeti tagokat a részközségi megtartásától számított tizenöt napon belül értesíteni kell.

A nem közgyűlési hatáskörben összehívott részközgyűlés határozatképtelensége esetén az 1, 5. pontba foglaltakat kell megfelelően alkalmazni. A részközgyűlésekre az egyebekben közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

12./ A részközgyűléseken a megjelentekről a határozatképesség megállapításához jelenléti ívet kell vezetni, és jegyzőkönyvet kell felvenni:

- hely, idő,
- megjelent tagok számát,
- megjelent tagok és nem tagok számát,
- levezető elnök nevét, meghívottakat, stb.,
- jegyzőkönyvvezető és hitelesítők nevét,
- határozatképesség megállapítását,
- előterjesztést,
- az elhangzott kérdéseket, és az arra adott válaszok rövid összefoglalását,
- hozott határozatot.

A jegyzőkönyvet aláírja a részközgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 hitelesítő tag.

13./ A részközgyűlések megtartása után, az Igazgatóság szövetkezeti szinten megállapítja a határozatképességet és a szövetkezet egészét érintő ügyekben hozott határozatok érvényességét.

14./ A jegyzőkönyvek összesítő adatát írásba kell foglalni, és meg kell őrizni a jegyzőkönyvek mellékleteként.

15./ A részközgyűléseken titkos szavazások esetén biztosítani kell a titkosság feltételeit.

V. ÍR ÁS B E L I SZ A V A Z Á S

1./ A lakásszövetkezet tagsága közgyűlés összehívása nélkül írásban is szavazhat, amely ügyben a döntés így is meghozható.

2./ Nem lehet írásban szavazni:

- az Alapszabály megállapítása és módosítása;
- az Igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
- a Felügyelő Bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;
- a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának, a kiválásnak és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- az oszthatatlan és az elkülönített vagyon megállapítása;
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- a szövetkezet hitelfelvételéről;
- belépés szövetkezetbe, gazdasági társaság alapítása esetén;
- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- döntés a lakásszövetkezet érdekképviselői szövetségbe történő belépéséről, illetőleg az abból való kilépésről.

- 3./ Írásbeli szavazás esetén a lakásszövetkezet Igazgatósága, az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, lényegre törő írásbeli tájékoztatót köteles adni, amely elégséges a tagok részére a döntés meghozatalához.
- 4./ A szavazólapot a tárgykör megnevezése mellett, előre nyomtatottan vagy gépelten "IGEN", vagy "NEM" megjelöléssel kell a tagok részére megküldeni.
- 5./ A szavazólapok személyes átadását a tagok és nem tagok aláírásával igazolni kell, vagy részükre térítvevényes levélben a bejelentett állandó lakcímükre kell megküldeni. A szavazatokat a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával adják le.
- 6./ A lakásszövetkezet Igazgatósága a Felügyelő Bizottság egy tagjával a beérkezett szavazatokat összesíti és megállapítja a javaslat határozattá válását. Eredményes az írásbeli szavazás, ha az írásban beérkezett, lakásonként (használati egységenként) számított érvényes szavazatok összessége eléri a tagok több mint felének, vagy a törvényben, jelen alapszabályban vagy a közgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének szavazatát.
- 7./ Lakásonként, gépjármű tárolóként, több tulajdonos esetén is csak egy szavazat adható.
- 8./ A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben:
 - fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok és nem tagok számát,
 - a szavazólapok összesített adatát,
 - rögzíteni kell a javaslat határozattá válását, vagy elvetését,
 - jegyzőkönyvet az igazgatóság és felügyelő bizottság összeszámlálásban részt vett képviselői írják alá.
- 9./ Az írásbeli szavazat leadásának határidejét meg kell jelölni a szavazólapon és legalább 8 - küldöttek írásbeli szavazása esetében 15 - napot kell biztosítani a leadásra.
- 10./Az Igazgatóságnak az írásbeli szavazás útján meghozott határozatokat, az érintett valamennyi tag és nem tag tulajdonos részére írásban, az írásbeli a szavazásra megjelölt határidőt követő 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell.

Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

VI. K Ü L D Ö T T G Y Ű L É S

- 1./ A küldöttgyűlés a lakásszövetkezet közgyűlésének minden kérdésében dönthet, kivéve a „Szövetkezet önkormányzati szervei” 4. pontjának f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása, továbbá a g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása, meghatározott hatásköröket és a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést.

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartoznak a „Szövetkezet önkormányzati szervei” 4. pontban meghatározott hatáskörök, az f), g) pontban meghatározott hatáskörök kivételével, továbbá:

- irányelvek meghatározása a gazdálkodás eredményének felhasználásáról, különösen a tagsági viszony alapján végzett munka vagy más személyes közreműködés értékelésének (mérésének, díjazásának) rendszeréről,
- döntés a lakásszövetkezet belső szervezetének kialakítására, különösen a házkezelésnek és a karbantartási szervezet létesítésének kérdésében,
- a lakásszövetkezet alapjairól, annak mértékéről és felhasználásáról, valamint a gazdálkodással kapcsolatos hitelek, kölcsönök felvételéről való határozathozatal,
- gazdasági társaság alapítása, ha a bevitt vagyoni érték az 1 millió Ft értéket meghaladja,
- döntés a lakásszövetkezet lakó- és gépjárműtároló épületei (használati egység) szövetkezeti tulajdonú részeinek fenntartási költségéről/költségelőirányzatáról, annak mértékéről, a beruházási és a fejlesztési programok jóváhagyásáról és azok finanszírozási feltételeinek helybenhagyásáról, ha a tárgyi beruházás 1.500.000,-Ft (azaz Egymillió-ötszázezer 00/100,-Ft)-ot meghaladja. Ezen összeg alatti beruházásokról – két küldöttgyűlés között - az Igazgatóság dönt, a megvalósításról a soros küldöttgyűlésen beszámol. A küldöttgyűlés dönt továbbá a korszerűsítési előirányzatok összegéről.
- döntés a fenntartási költségkülönbözlet késedelmi kamat nélküli teljesítési határidejéről, melyet az elrendelésről szóló értesítést követő 30 napon belül kell teljesíteni.
- döntés a fenntartási (a véglegesen átadandó pénzeszköz) kölcsön felvételéről, annak összegéről, és a tulajdonosok befizetési kötelezettségéről, és annak jogi biztosítékairól,
- döntés a szövetkezet új létesítményeinek elhatározásáról és annak költségeiről.

A lakóépületeknek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához, az Igazgatóság SZMSZ-ben megállapított hozzájáruló határozata szükséges.

- 2./ A küldöttek létszáma minimum 30 fő.

- 3./ A küldötteket a részközgyűlési körzet tagjai választják meg épületenként, 5 évi időtartamra, nyílt szavazással, vagy írásban (SZMSZ 2. sz. Melléklet) egyszerű szavazattöbbséggel. A megválasztott küldött személyét, elérhetőségét, a lépcsőházban elhelyezett zárt hirdetőtáblában történő kihelyezés útján kell közzétenni. Küldött csak a lakásszövetkezet azon szövetkezeti tagja lehet, aki büntetlen előéletű, aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt nem áll az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetről.

Nem lehet küldött, aki a lakásszövetkezetről folytatott tevékenységével összefüggésben, vagy tagi minőségében keletkezett fizetési kötelezettségének nem tett eleget, vagy más alapszabálysértést követett el. A küldöttek jogait, választott tisztségüknél fogva, csak személyesen gyakorolhatják, így meghatalmazásra lehetőség nincs.

- 4./ A küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek egyszerű többsége jelen van. Minden küldöttnak egy szavazata van. Határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.
- 5./ A küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni a napirendi pontok ismertetésével.
- 6./ Soron kívül is össze kell hívni a küldöttgyűlést, ha azt a küldöttek egyharmada, vagy a felügyelő bizottság írásban, az ok részletes megjelölésével, indoklásával, határozati javaslat mellett indítványozza.
- 7./ A küldöttgyűlést az igazgatóság legkésőbb az ülést megelőzően 15 nappal írásban hívja össze, a napirendi pontok megjelölésével.
- 8./ A küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
- a határozatképesség megállapítását,
 - a napirendi pontok elfogadását,
 - a tárgyaló ügyek (indítványok) rövid összefoglalását,
 - a küldöttgyűlésen hozott határozatokat, döntéseket.

Ha jogszabály, vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a küldöttgyűlés a határozatokat a jelenlévő küldöttek több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza.

Az alapszabály módosításához a résztvevő tagok szavazatának kétharmados többsége szükséges.

A küldöttek választóik tájékoztatására, illetve azok tájékoztatás kérésére rendszeresen kötelesek felvilágosítást adni ügyeik viteléről, a küldöttgyűlésen hozott határozatokról és kikérni a véleményüket a tárgyalandó ügyekről.

A jegyzőkönyvet a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és 2 hitelesítő írja alá.

A jegyzőkönyvhöz mellékelni kell a jelenléti ívet.

A küldöttek a küldöttgyűlés összehívása nélkül is szavazhatnak, figyelemmel az „Írásbeli szavazás” fejezetben foglaltakra.

- 9./ A küldöttgyűlés résztvevői: küldöttek, az igazgatóság tagjai és elnöke, a Felügyelő Bizottság tagjai és elnöke, valamint az igazgatóság által meghívottak. A küldöttgyűlésen bármely tag, illetve a nem tag tulajdonos az ingatlanával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során tanácskozási joggal részt vehet.

A küldöttgyűlésen résztvevő tag, illetve nem tag tulajdonos tanácskozási jogával a levezető elnök által engedélyezett módon és keretek között élhet. A levezető elnök a szót megadhatja vagy megvonhatja, amennyiben a felszólaló 5 percet meghaladó időtartamban szól hozzá, vagy nem a megadott napirend tárgyában él a hozzászólás jogával. A jelenlévő nem tag lakástulajdonosok 25 fő alatt jogosultak a küldöttgyűlésen helyben egy fő képviselőt, illetve minden további 25 fő után egy személyt képviselőt választani, aki a fizetési kötelezettségek megállapítására irányuló határozati javaslat előterjesztése során szavazati joggal rendelkezik.

Zárt ülés elrendelése esetén a küldöttgyűlésen csak a küldöttek, az Igazgatóság tagjai és elnöke, a Felügyelő Bizottság tagjai és elnöke, illetve a munkaszervezet azon munkavállalói, valamint azon meghívott személyek vehetnek részt, akiknek részvételét az adott napirendi pont tárgyalása során a küldöttgyűlés határozatával tudomásul veszi.

- 10./A küldöttgyűlésen az igazgatóság tagjai és a Felügyelő Bizottság elnöke, és tagjai tisztségükönél fogva szavazati joggal vesznek részt.

- 11./A küldöttek az érdekképviselőt ellátó munkáért 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35 és 40. éves aktív, folyamatos küldött tevékenység után tárgyi jutalomban részesülnek, mely a betöltést követő évi rendes küldöttgyűlésen kerül átadásra. **A tárgyi jutalomban való részesedés további feltétele, hogy az esedékességkor még küldött legyen.** Az odaítélés az Igazgatóság hatásköre. A személyenkénti döntést az Alapszabály jelen rendelkezései alapján a lakásszövetkezet Igazgatósága határozattal hozza meg.

Év	5	10	15	20	25	30	35	40
Ft	20.000	25.000	30.000	40.000	45.000	45.000	45.000	50.000

VII.

TAG ÉRTEKEZLET

A szövetkezet helyi önkormányzati egysége

- 1./ A szövetkezet tagjainak épületenként, lakóhelyi közös érdekeltség alapján szerveződő közösségeit a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

A tagértekezlet helyi hatáskörben küldötte(ke)t választ, aki(k) képviseli(k) a tag és nem tag tulajdonosok érdekeit.

A tagértekezletet általában szükség szerint az Igazgatóság, épületenkénti érdekeltség szerint hívja össze.

A tagértekezlet határozatképes, ha azon a tag és nem tag lakástulajdonosok megjelenési száma a meghirdetett időpontban eléri, vagy meghaladja az 50%-ot.

A tagértekezlet a megjelent tagok és nem tagok 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. Ha attól eltérő Igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó/előterjesztő testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezleten indokolnia kell.

A tagértekezletet legalább 3 nappal megelőzően hirdetményi úton kell összehívni.

A tagértekezlet hatásköre a helyzetét érintő ügyekre terjed ki, ennek keretén belül határozatképesség esetén jogosult dönteni az alábbi ügyekben:

- a tagonként (lakásonként, gépjármű tárolóként) vállalt társadalmi munka szervezéséről,
- a küldött(-ek) megválasztásáról, elmozdításáról,
- a tagok használatában lévő közös használatra szolgáló helyiségek hasznosítása, takarítása, továbbá a téli hóeltakarításban (az önkormányzati rendeletben foglaltak szerint), az előkertek fenntartásában (XV. fejezet Egyéb felelősségi szabályok 5. pont) való részvételi rend meghatározása tekintetében dönteni, a használat rendjét a vonatkozó szabályzat szerint betartani - kivéve, ha a részközgyűlési körzet önálló hatáskörben, e kérdésben érvényes döntést hozott.

Az alábbiakban meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet Igazgatósága és küldöttgyűlése (közgyűlése) felé javaslatként funkcionál:

- a lakóépületben felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról határozni, illetve javaslatot adni, véleményezni az Igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni. Az épületben felmerült költségek felosztása módja vonatkozásában, a határozatképesség szempontjából a jelen lévő nem tag tulajdonosokat is szavazati joggal jelenlévőként kell figyelembe venni;
- az épület közös használatra szolgáló részein műszakilag indokoltan szükségessé váló felújítási munkák elhatározásáról, pénzügyi fedezetének vállalásáról (az épületen nyilvántartott és rendelkezésre álló saját rész kiegészítése, esetleges egyéni hitelfelvétel);
- az épület közös részeinek korszerűsítési munkái elhatározásáról, pénzügyi fedezetének vállalásáról (az épületen nyilvántartott és rendelkezésre álló saját rész kiegészítése, esetleg hitelfelvétel);
- a Házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket (bejelentéseket, intézkedéseket határidőben) megtenni.

Az adott épület ügyeiben hozott határozata, az épületben lakó minden tulajdonosra/használóra nézve kötelező.

A helyi önkormányzati egységekben épületenként minden 25 tag után választandó egy fő küldött.

A küldöttek feladatára jelen pontban és az SZMSZ-ben foglaltak az irányadók.

Pótválasztáson (időközi választáson) megválasztott küldöttek mandátuma a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

A szervezeti egységekre vonatkozó Igazgatósági döntéshozatal előtt, az Igazgatósági hatáskörben lévő – két küldöttgyűlés közötti – teljes felújítási beruházásokról, fejlesztési programokról, finanszírozási feltételekről 1.000.000 és 1.500.000 forint közötti tárgyi beruházásoknál, az Igazgatóság köteles kikérni a részközgyűlési körzet tagjainak véleményét küldöttén keresztül; ettől el lehet térni, ha a munkát kármegelőzés, vagyon és életbiztonság miatt azonnal, halasztást nem tűrően el kell végezni, vagy ha a fűtési szezonban az épület, fűtés nélkül maradna.

2./ A tagértekezleten megjelentekről jelenléti ívet kell vezetni. Emlékeztetőt kell készíteni az alábbi részletezéssel:

- hely, idő,
- a részközgyűlési körzet tagjai száma és a megjelent tag és nem tag tulajdonosok száma,
- a levezető elnök, vagy ezt a feladatot ellátó küldött neve, meghívottak,
- az emlékeztetőt készítő neve, hitelesítő Felügyelő Bizottsági tag neve,
- az előterjesztés rövid összefoglalása,
- az elhangzott kérdések és válaszok röviden összefoglalása,
- a hozott határozatok, állásfoglalások.

3./ A tagértekezlet döntéseit, állásfoglalásait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza.

4./ Ahol nincs jelölt, vagy a választás eredménytelen, ott a tagok kezdeményezésére bármikor pótválasztást lehet tartani. Az időközi választással megválasztott küldött mandátuma, a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

VIII. IGAZGATÓSÁG

1./ A küldöttgyűlés 5 tagú Igazgatóságot választ, titkos szavazással, 5 évre. Az Igazgatóság az elnökből, az elnök helyettesből és tagjaiból áll.

Az igazgatóság elnökét a közgyűlés (küldöttgyűlés) erre a tisztségre külön szavazással választja meg. Az Igazgatóság elnöke (*vezető tisztségviselő*) egyben a lakásszövetkezet elnöke.

Az Igazgatóság elnöke és tagjai:

a lakásszövetkezet Igazgatósága elnökének, egyben a lakásszövetkezet elnökének határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Megyesi László Péter (szn.: Megyesi László Péter, an.: Nikolényi Marianna; szül.: Szeged, 1975. 10. 25. adóazonosító jel: 8397432566) 6723 Szeged, Pentelei sor 5. IX/43. sz. alatti lakos

a lakásszövetkezet Igazgatósági tagjának határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Kiss István (szn.: Kiss István, an.: Farkas Margit; szül.: Girincs, 1953. 06. 08. adóazonosító jel: 8315693298) 6723 Szeged, Retek u. 14. III/16. sz. alatti lakos;

a lakásszövetkezet Igazgatósági tagjának határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Varga József (szn.: Varga József, an.: Nagymihály Ilona; szül.: Szeged, 1948. 03. 01. adóazonosító jel: 8296443961) 6723 Szeged, Szamos u. 2. IX/51. sz. alatti lakos;

a lakásszövetkezet Igazgatósági tagjának határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Izsó István (szn.: Izsó István, an.: Józsa Matild; szül.: Bajna, 1951. 03. 20. adóazonosító jel: 8307581028) 6723 Szeged, Murányi u. 6/B. I/3. sz. alatti lakos;

a lakásszövetkezet Igazgatósági tagjának határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Orosz Zita (szn.: Orosz Zita, an.: Nagy Etelka; szül.: Makó, 1968. 03. 18. adóazonosító jel: 8369660096) 6723 Szeged, Pentelei sor 5. IV/15. sz. alatti lakos;

- 2./ Az Igazgatóság a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét. Tevékenységéért a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) felelős.

A vezető tisztségviselő a szövetkezet ügyvezetését a szövetkezet érdekeinek elsődlegessége alapján, önállóan látja el. E minőségében a jogszabályoknak, az alapszabálynak és a közgyűlés *(küldöttgyűlés)* határozatainak van alávetve. *A vezető tisztségviselőt a szövetkezet tagja nem utasíthatja, és hatáskörét a közgyűlés (küldöttgyűlés) nem vonhatja el.*

- 3./ Jelen Alapszabály felhatalmazása alapján az Igazgatóság jogosult a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő és a XVIII. fejezetben megjelölt szabályzatok megalkotására. Ennek megfelelően az Igazgatóság megalkotja és jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, az Igazgatóság Ügyrendjét, a számviteli törvény által előírt szabályzatokat, a lakásszövetkezeti Számviteli politikát, Számlarendet, Értékelési és leltározási szabályzatot, továbbá az itt nem részletezett, de a XVIII. fejezetben meghatározott más szabályzatokat.

- 4./ Határozatképességéhez az igazgatósági tagok 50%-os jelenléte szükséges.

- 5./ Határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az Igazgatóság határozatait a Lakásszövetkezet munkaszervezete hajtja végre, a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározottak szerint.

- 6./ Az Igazgatóság üléseit munkaterv szerint, általában kéthavi rendszerességgel tartja. Részletes eljárási szabályokat az Igazgatóság Ügyrendje határozza meg.
- 7./ Az Igazgatósági üléseket a szövetkezet elnöke az ülés előtt legalább 8 nappal írásban, a napirendi pontok közlésével hívja össze. Az Igazgatóság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az ülés levezető elnöke és két Igazgatósági tag (jegyzőkönyv-hitelesítő) ír alá. Az Igazgatósági ülés jegyzőkönyvére egyebekben a közgyűlési (küldöttgyűlési) jegyzőkönyvre vonatkozó előírásokat kell megfelelően alkalmazni.
- 8./ Az Igazgatóság ellátja az épületek fenntartásával kapcsolatos feladatokat.
- 9./ Az Igazgatóság a lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet, meghatározza a munkaszervezet irányelvei szerinti működését, gondoskodik a működési feltételeiről.
- A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését és az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.
- 10./A lakásszövetkezet vezetőállású alkalmazottaival szemben gyakorolja a munkáltatói jogokat. Ide tartozik:
- Igazgatóság elnöke (a nem küldöttgyűlési hatáskörbe tartozó munkáltatói jogok tekintetében),
 - gazdasági vezető (főkönyvelő) /valamennyi munkáltatói joggyakorlás tekintetében/,
 - műszaki vezető (ingatlankezelő) /valamennyi munkáltatói joggyakorlás tekintetében/.
- 11./Írányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon kezeléséről, hasznosításáról és megóvásáról. A nem tagsági befizetésekből képzett alapokat kezeli, és döntési jogkörben hasznosítja a tagsági érdekek szolgálatában. Testületi határozattal támogatja, vagy korlátozza azokat az előterjesztéseket – tagsági ügyek, szerződéskötések, stb. -, amelyek a lakásszövetkezet vagyoni helyzetét befolyásolják. Megköti a társasházkezelői vagyoni károkra a felelősségbiztosítást.
- 12./Házkezelő szervezet kialakítását megszervezi, biztosítja működését.
- 13./Gyakorolja a lakásszövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a közgyűlési (küldöttgyűlési) hatáskörébe.
- 14./Az Igazgatóság köteles a tevékenységéről, a lakásszövetkezet vagyoni pénzügyi helyzetéről, üzletpolitikájáról legalább évente egy alkalommal a küldöttgyűlésnek/közgyűlésnek és háromhavonként a Felügyelő Bizottságnak beszámolni.

Köteles továbbá az igazgatóság beszámolni a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről – a többletdíjazás felszámítása nélkül – költségmeneként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megoszlásáról az Alapszabály szerinti bontásban.

Az éves beszámolót a számviteli szabályok szerint kell elkészítenie.

A beszámoló elfogadását követően, a hatályos ÁFA-törvény szerint, a szövetkezet tagjaival elszámol. Az TEÁOR 6832 '25 ingatlankezelési tevékenységéről számlát állít ki, évente egy alkalommal. (A felújítás esetében véglegesen átadott tag-, és nem tag tulajdonosi pénzeszközforrás nem számlázandó.)

A teljesítés számlán megjelölt időpontja: a tárgyévet lezáró küldöttgyűlés napja.

A tárgyévben befizetett fenntartási díjak év végi elszámolását követően, azon ingatlan tulajdonosok esetében, akiknél a ráfordítás több volt, mint a befizetés, és negatív egyenleg keletkezett, pótlólagos fenntartási díj fizetési kötelezettséget jogosult elrendelni a küldöttgyűlés a negatív különbözet mértékéig.

A pótlólagos fenntartási díj befizetés késedelmi kamat nélküli teljesítési határidejéről a küldöttgyűlés dönt. A fenntartási díj különbözetet az elrendelésről szóló értesítést követő 30 napon belül kell teljesíteni.

15./Kármegelőzés, vagyon és életbiztonság miatt azonnal, halasztást nem tűrően elvégezendő, vagy a lakóépület fűtési szezonban történő fűtés nélkül maradását elhárítandón jogosult dönteni a tartalékalapba helyezett fenntartási díj megtakarítás felhasználásáról.

16./Elkészítteti a következő évi költségelőirányzatot, megállapítja és a Közgyűlés (küldöttgyűlés) elé terjeszti - a hatósági árakat, a gazdálkodás szabályait és szükségszerűségeit figyelembe véve - a lakóépületek, használati egységek tulajdonosait terhelő fenntartási költség és egyéb fizetési kötelezettségeket.

17./Eljár a fizetési kötelezettséget nem teljesítő tagokkal és nem tagokkal szemben, szükség szerint bevonja a küldötteket az ügyintézésbe, véleményezési jog gyakorlása mellett.

18./ Az igazgatóság a tag/nem tag tulajdonában álló lakást, gépjármű tárolót, üzletet érintő tulajdonosváltozás esetén – a tag/nem tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni, a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét megjelöli. Az írásbeli nyilatkozat tartalmaért fennálló felelősségre, a Ptk. Szabályai az irányadóak. Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha az adás-vételi szerződés megkötése során, a tartozás fennállásának kérdésében **kikéri** az igazgatóság nyilatkozatának kiadását.

19./A lakásszövetkezet által felújításra, vagy rendkívüli felújításra felvett kölcsön esetén:

- kidolgozza(-tatja) és a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) elé terjeszti a kölcsön összecszerűségét megalapozó, műszakilag is indokoltan alátámasztott adatokat,
- továbbá a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, valamint a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait.

- 20./Gondoskodik arról, hogy a lakásszövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelő módon eleget tegyen.
- 21./Az Igazgatóság a befizetési kötelezettségek mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelkedés, banki hitelkamat lakásszövetkezetekre eső mértékének arányában vagy törvényi változás következtében megemelheti.
- 22./Gondoskodik a lakásszövetkezet Felügyelő Bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- 23./Az Igazgatóság testületként végzi tevékenységét. Egyéb feladatainak ellátására tagjait megbízhatja.
- 24./Az Igazgatósági tag (tisztviselő) megbízatása megszűnik:
- a megbízatás időtartamának lejártával,
 - a tisztviselő (igazgatósági tag) halálával,
 - közgyűlés/küldöttgyűlés általi felmentéssel (melyről szóló határozatot titkos szavazással kell meghozni),
 - a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági tagságot is megszünteti,
 - a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény, vagy az Alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges,
 - megszűnik a tisztviselő megbízatása, ha a kizáró okot, vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg, és ezt a jelen Alapszabályban előírt módon nem igazolja,
 - a tisztviselő cselekvőképességének a tevékenység ellátásához szükséges körben történő korlátozásával.
- 25./Ha az Igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztviselői választás szabályaival. Az időközi választáson Igazgatósági taggá választott tisztviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.
- 26./Az Igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre – a kézhezvételtől számított 30 napon belül – írásban köteles választ adni.
- 27./Az Igazgatóság a szövetkezet tagjai, és nem tag tulajdonosai részére köteles a szövetkezetre vonatkozóan felvilágosítást adni, és számukra a lakásszövetkezetre vonatkozó iratokba és nyilvántartásokba betekintést biztosítani (**SZMSZ 51.8. sz. Melléklet**). A felvilágosítást és az iratbetekintést a vezető tisztviselő a jogosult által tett írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.
- A vezető tisztviselő megtagadhatja a felvilágosítást és az iratokba való betekintést, ha az a lakásszövetkezet üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot. Ha a felvilágosítást kérő a felvilágosítás megtagadását indokolatlannak tartja, kérheti a Szegedi Törvényszéktől a lakásszövetkezet kötelezését a felvilágosítás megadására.

Jelen pont rendelkezéseit az Alapszabály a XII.2.1.e) pont rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni.

- 28./Az Igazgatóság tagjai az ügyvezetési tevékenységük során a szövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a szövetkezettel szemben.

IX. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

- 1./ A közgyűlés (küldöttgyűlés) a tagok közül 3 tagú Felügyelő Bizottságot választ.

A Felügyelő Bizottság elnökét a közgyűlés/küldöttgyűlés külön szavazással választja meg.

A lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának elnöke és tagjai:

a lakásszövetkezet Felügyelő Bizottságának elnöke határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Dr. Czikóné Tóth Éva (szn.: Tóth Éva, an.: Mészáros Rozál; szül.: Kelebia, 1948. 12. 09. adóazonosító jel: 8299273404) 6723 Szeged, Pentelei sor 5. VIII/35. sz. alatti lakos;

a lakásszövetkezet Felügyelő Bizottsági tagjának határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Ötvös Klára Ilona (sz.n.: Ötvös Klára Ilona, a.n.: Bencsik Ilona; szül.: Szeged, 1947. 06.28., adóazonosító jel: 8293971908) 6723 Szeged, Retek u. 17. IV/20. sz. alatti lakost;

a lakásszövetkezet Felügyelő Bizottsági tagjának határozott időre 2022. március 28. napjától 2027. március 28. napjáig terjedő időszakra:

Dencsik István (szn.: Dencsik István, an.: Kasza Mária; szül.: Kübekháza, 1944. 11. 07. adóazonosító jel: 8284342758) 6723 Szeged, Murányi u. 2/A. mfsz. 1. sz. alatti lakos;

A bizottság határozatainak meghozatala során, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

A Felügyelő Bizottság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvet az ülés levezetője és az ülésen jelen lévő hitelesítő Felügyelő Bizottsági tagok írják alá. A jegyzőkönyvre egyebekben a közgyűlési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

- 2./ A közgyűlés (küldöttgyűlés) a Felügyelő Bizottság elnökét és tagjait 5 éves időtartamra választja, titkos szavazással. A Felügyelő Bizottságba tisztségviselőt csak a lakásszövetkezet tagjai közül lehet választani.

Ha a Felügyelő Bizottság bármely tagjának a határozott időre, ötévi időtartamra szóló megbízatása e határozott idő eltelte előtt megszűnik, akkor időközi választással kell személyét pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson Felügyelő Bizottsági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízási időpontjával jár le.

- 3./ A lakásszövetkezet a Felügyelő Bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- 4./ A Felügyelő Bizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával, vagy nem megfelelő teljesítésével a lakásszövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a lakásszövetkezettel szemben.
- 5./ A Felügyelő Bizottság a lakásszövetkezet egészére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviselését.

Feladata az Igazgatóság irányába a jogszabályok, az alapszabály és a belső szabályzatok, a közgyűlési határozatokban foglaltak be nem tartása esetén a felhívási kötelezettség.

A Felügyelő Bizottság a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) van alárendelve. Tevékenységéről a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) évente egyszer beszámol.

6./ A Felügyelő Bizottság

- a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodásával kapcsolatban bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;
- a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- az Igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak, más belső szabályzatának illetőleg a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- indítványozhatja az Igazgatóság egészének, vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés (küldöttgyűlés) összehívását;
- összehívhatja a közgyűlést (küldöttgyűlést), ha az Igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének;
- az éves beszámoló (Tv. 23.§ (3) bek.) alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés (küldöttgyűlés) részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- véleményt nyilvánít a közgyűlés (küldöttgyűlés) elé került más beszámolókról, jelentésekről;
- javaslatot tesz a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) tevékenységéről évente legalább egyszer beszámol;
- a lakásszövetkezeten belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és a tagsági jogvitákban egyeztetést végez;
- A Felügyelő Bizottság köteles a közgyűlés/küldöttgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a döntéshozó szerv ülésén ismertetni.
- A Felügyelő Bizottság a szövetkezet irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a szövetkezet fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja, és szakértővel megvizsgáltathatja.

- 7./ Az Igazgatóság, illetőleg a közgyűlés (küldöttgyűlés) köteles érdemben megtárgyalni a Felügyelő Bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában lehetőleg az előterjesztéskor tartott testületi ülésen, vagy legkésőbb 30 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelő bizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
- 8./ A Felügyelő Bizottság a hozzá benyújtott kérelem, panasz előterjesztőjét személyesen is meghallgathatja, kiegészítésre szólíthatja fel, illetőleg az ügyet tárgyaló testületi ülésre meghívhatja.
- 9./ Az ellenőrzésre jogosult állami szervek kötelesek az ellenőrzés megkezdéséről értesíteni a Felügyelő Bizottságot, és közreműködésüket lehetővé tenni.
- 10./ A Felügyelő Bizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.
- 11./ A Felügyelő Bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályzatokat a bizottság ügyrendje állapítja meg. Nem lehet a Felügyelő Bizottság tagja a lakásszövetkezet alkalmazottja, az Igazgatóság elnöke és tagja, továbbá a jelen Alapszabályban megjelölt további tisztségviselők vagy ezek közeli hozzátartozója.
- 12./ A Felügyelő Bizottsági tagság megszűnik:
- a megbízási időtartamának lejártával,
 - a tisztségviselő (Felügyelő Bizottsági tag) halálával,
 - közgyűlés/küldöttgyűlés általi felmentéssel (melyről szóló határozatot titkos szavazással kell meghozni),
 - a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén a Felügyelő Bizottsági tagságot is megszünteti,
 - a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény, vagy az Alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges,
 - megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot, vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg, és ezt a jelen Alapszabályban előírt módon nem igazolja;
 - a tisztségviselő cselekvőképességének a tevékenység ellátásához szükséges körben történő korlátozásával.

X. TISZTSÉGVISELŐK

- 1./ A lakásszövetkezet tisztségviselői:
- Igazgatóság elnöke (*vezető tisztségviselő*);
 - és az Igazgatóság tagjai;
 - Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai.
- 2./ A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani (SZMSZ 8, 41. sz. Melléklet).
- 3./ Az Igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a munkaviszony létesítése, a felmentés és az alapbér megállapítása tekintetében a küldöttgyűlés gyakorolja.

Az Igazgatóság elnökének cégjegyzési joga önálló. Az önálló cégjegyzési jog kiterjed a bankszámla feletti rendelkezésre is.

Az Igazgatóság által megválasztott egy fő igazgatósági tag a gazdasági vezetővel együttesen jogosult a lakásszövetkezet cégjegyzésére.

4./ Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, amennyiben jelen Alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;
- b) aki büntetett előéletű;
- c) aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységét folytató lakásszövetkezetnél;
- d) aki a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- e) aki a jelen Alapszabály szerint előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;

Azt a tényt, hogy az a) b) és c) pontban meghatározott kizáró ok nem áll fenn,

- a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,
- a tisztségviselő – megbízatásának időtartama alatt – a közgyűlés/küldöttgyűlés írásbeli felhívására, a felhívástól számított 15 napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívülálló ok miatt nem lehetséges, azok megszűnését haladéktalanul, a közgyűlés/küldöttgyűlés által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (Igazgatóság) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Az Alapszabályban meghatározott tisztségviselővel szembeni követelményekre és kizáró okokra vonatkozóan a Ptk. 3:22. §-ában foglalt rendelkezéseket is alkalmazni kell. A tisztségviselő nem állhat a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. tv. szerinti eltiltás hatálya alatt sem.

5./ A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünygyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz.

A személyes adatokat az Igazgatóság a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízatás elfogadása esetén – a tisztségviselői megbízatás megszűnéséig kezeli.

A tisztségviselő a megbízatás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés/küldöttgyűlés felhívására a megbízatásának időtartama alatt, a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben, a nemleges köztartozásról szóló igazolást az Igazgatóság részére köteles bemutatni.

6./ A Ptk. közeli hozzátartozók és hozzátartozók (Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. és 2. pont) nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai között.

7./ Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetknél is megválasztható, de a jelölt a több tisztségre történő jelöléséről, a lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén, a tisztségviselőt megválasztó szerv köteles a tudomásszerzést követő ülésén határozatot hozni a tisztségviselő felmentéséről vagy tisztségében történő megtartásáról.

8./ A tisztségviselők a tevékenységük során a lakásszövetkezetnek okozott károkért, a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabálya szerint felelnek a lakásszövetkezettel szemben.

Mind az Igazgatóság, mind a Felügyelő Bizottság tagjainak felelőssége egyetemleges.

9./ Nem terheli az előző pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak – írásban – bejelentette.

10./ Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az Igazgatósági, a Felügyelő Bizottsági tagságot is megszünteti;
- d) a közgyűlés/küldöttgyűlés, általi felmentéssel;
- e) a tagsági viszony megszűnésével, abban az esetben, ha jelen alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.

E pontban foglaltakra a Ptk. 3:25. §-ának rendelkezéseit is alkalmazni kell.

11./Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt okirati formájú bizonyítékkal további 15 napon belül az Igazgatóság felé nem igazolja az Alapszabályban előírt módon. Az ezzel összefüggésben lefolytatásra kerülő eljárásra a lakásszövetkezetekről szóló törvény 30. §-ának rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

12./A közgyűlés (küldöttgyűlés) azonnali hatállyal felmentheti a tisztségviselőt, ha

- a) a tisztségviselő a 2004. évi CXV. tv. 30. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított 15 napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,
- b) ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés (küldöttgyűlés) igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés (küldöttgyűlés) vagy más szerv titkos szavazással dönt.

13./A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az Igazgatóság vagy a Felügyelő Bizottság 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.

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

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbíztatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás- átvételi eljárást az új megbíztatású tisztségviselő megválasztását követő 30 napon belül le kell folytatni

15./A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

16./A lakásszövetkezet alapszabálya az Igazgatóság elnöke feladata ellátásához 5 éves vezetői gyakorlatot, felsőfokú szakmai vagy OKJ-s ingatlankezelői, elnökhelyettese és tagjai, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke, tagjai tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményként, középiskolai vagy ennek megfelelő végzettséget állapít meg.

XI.

A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE

A szövetkezetet az Igazgatóság elnöke önállóan képviseli.

A cégjegyzés úgy történik, hogy az előírt előnyomott, vagy nyomtatott cégszöveg alá az igazgatóság elnöke önállóan saját név aláírását írja.

Másik két tag, vagy alkalmazott az Igazgatóság írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet együttesen, ez esetben a cégjegyzési jog is együttes.

XII.

LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY

1./ A tagsági viszony keletkezése.

1.1. A lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki:

- a jelen alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel, fenntartási költség hátraléka nem áll fenn a lakásszövetkezettel szemben,
- lakás, gépjármű tároló, üzlet, vagy műhely tulajdonosa, továbbá
- írásbeli nyilatkozatában az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri, kéri a lakásszövetkezetbe való felvételét, és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.
- a fizetési kötelezettsége teljesítéséhez jogi személy tag az azonnali beszédési megbíztatáshoz szövetkezet által történő benyújtásához hozzájárul.

1.2. A lakásszövetkezetnek tagja lehet minden magyar és külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság.

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

1.4. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességét 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 a lakásszövetkezetnek.

- 1.5. Az 1.2. pontban meghatározott tulajdonjoggal rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.
 - 1.6. Ha az 1.2. pontban meghatározott ingatlan több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti a tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
 - 1.7. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek. A lakás vevője már akkor is kérheti tagi felvételét, ha a tulajdonjog bejegyzése előtt birtokba lépett.
 - 1.8. A tagfelvételtől az Igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést (küldöttgyűlést) tájékoztatni kell.
 - 1.9. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjától számított 3 hónap múlva – a következő hónap első napjával jön hatályosan létre.
 - 1.10. A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.
 - 1.11. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.
2. A tagok jogai és kötelessége
 - 2.1. A tag alapvető joga, hogy:
 - a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésével, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
 - b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat – a lakáshoz kapcsolódó kedvezményezett szolgáltatásokat csak a lakáscélú ingatlannal rendelkezők vehetik igénybe,
 - c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, illetve tanácskozási joggal a küldöttgyűlésen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a lakásszövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,
 - d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a lakásszövetkezet tisztségviselőinek a jelölésében,
 - e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az Alapszabályba, valamint a közgyűlési (küldöttgyűlési) jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – az irat előkészítési és a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen. A betekintés során az Adatvédelmi és Adatbiztonsági Szabályzat, az Igazgatóság ügyrendje specifikus szabályai: Az igazgatóság és a végrehajtó szervezet hatásköri jegyzéke: I. fejezet Az igazgatóság hatásköre 1. pont, SZMSZ IV. fejezet: Egyéb rendelkezések, Iratbetekintés előírásai betartandók. A lakásszövetkezet tagságát érintő ügyekben az Igazgatóságnál és a lakásszövetkezet más szerveinél tájékozódják, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.

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

2.2. A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét és vállalásának megfelelően, részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek a tevékenységében;
- b) a lakásában, gépjármű tárolójában, vagy a tulajdonát képező más ingatlanrészben tervezett építési-szerelési munkáról – amennyiben az a lakásszövetkezet adott épületének szerkezeteit, a közös használatra szolgáló helyiségeit és területeit, a központi berendezéseit is érinti - legalább 10 nappal megelőzően írásban értesítse az Igazgatóságot jóváhagyás, vagy az építési-szakhatósági engedélyhez szükséges nyilatkozat beszerzéséhez - a szükséges engedélyek beszerzése nélkül a felújító tulajdonos birtokháborítást követ el, aminek alapján, a helyi jegyző az eredeti állapot visszaállítására, valamint bírság fizetésére kötelezheti.
A *tulajdonos által* végzett/*végzetetett* felújítást, korszerűsítést megfelelő minőségben úgy *kell kivitelezni*, hogy azzal mások nyugalma ne zavarják, más lakások rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, a munkák megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelteket közzététellel előre értesítsék és a Házirendbe foglaltakat betartsák;
- c) lehetővé tegye és tűrje, a lakásába, gépjármű tárolójába, üzletébe, vagy műhelyébe szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt, a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja, megbízottja a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül a fenntartási munkák elvégzése céljából – az ingatlan tulajdonosa által biztosítottan hozzáférhető módon – arra alkalmas munkaidőben, rendkívüli esetben azonnal bejuthasson. A vizes blokkban lévő csövekhez, szerelvényekhez és berendezésekhez, a lakások fogyasztásmérőinek betápláló szekrényéhez, melyek a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakáscélú helyiségekben, illetve a bérleti szerződés útján birtokba vett, kizárólagos használatra szolgáló kihelyezett előterekben található, a hozzáférést szabadon biztosítani kell (Így pl: a csőszekrény ajtókat, a külön álló esővíz levezetőket, betápláló szekrényeket, méretlen elektromos vezetékeket fixen burkolni, bontás nélkül, hozzá nem férhető módon beépíteni tilos). Az e pontba foglaltak miatti karbantartás/hibaelhárítás/felújítás akadályozása, a meghibásodásból és helyreállításból eredő anyagi károkat a tag köteles viselni;
- d) a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakás vagy gépkocsi tároló használatát átengedte, betartsa a c) pont és a 2004. évi CXV. törvény 14. § (1) bekezdés rendelkezéseit.
- e) Az Alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott vezetőségnek a határozatait betartsa.
- f) A lakásszövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje.
- g) Személyes tevékenységével segítse elő a lakásszövetkezet eredményes működését.
- h) A tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.

- i) Rendeltetésszerűen – más tulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonban álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (pl: gépjármű tárolót, **garázst**, irodát, üzletet, stb.) és gondoskodik annak karbantartásáról. Gondosan kezelje és védje a szövetkezet vagyont – ideértve a közös használatra szolgáló részeknek, berendezéseknek, különösen az albetétben való hibafeltárása tekintetében a közreműködést - egymás között arányos megosztással használja az épületenként rendelkezésre álló közös használatú helyiségeket.

A lakóingatlan tulajdonosa/hasznélvezője/használója az ingatlanát érő, vagy azzal okozati összefüggésben álló biztosítási káreseményt (pl. felelősségbiztosítást érintő beázást, stb-t). a lakásszövetkezet biztosítási ügyintézőjének és egyidejűleg a lakásszövetkezet ingatlankezelőjének köteles azonnal, de legfeljebb 2 munkanapon belül bejelenteni. Amennyiben a lakása nem a lakásszövetkezet biztosító társaságánál biztosított, úgy e határidőn belül a saját biztosítója felé is meg kell tenni a bejelentést.

A felelősségi károk megtérítése a károsult részére elsősorban a károkozó felelősségbiztosítása alapján, annak terhére történik, megkímélve ezzel a károkozót a kár általa történő viselésétől.

- j) Az Igazgatóság által meghatározott módon fizesse be a megállapított fenntartási költség előirányzatokat, szolgáltatás díját, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig. Amennyiben a lakásnak, garáznak, vagy más ingatlanak több tulajdonosa és/vagy hasznélvezője van, úgy a tulajdonostársak a közös költség megfizetési kötelezettségéért egyetemlegesen kötelesek helytállni.

j.a) A tagot és a nem tagot a tulajdonjog fennállása kötelezi a fenntartási (közös) költség hozzájárulás megfizetésére. Amennyiben adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát az eladó, a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni (Ptk. 6:217. §). E kötelezettséget az Ingatlan használatának körülményei nem befolyásolják. A lakásszövetkezet az általa, mint költségviselő és szerződő fél által az épületekre (és azon belül a lakásokra) kötött szerkezeti biztosításra – biztosítási eseményt követően fizetendő kárenyhítési összeget - a biztosítónak csak abban az esetben engedélyezi kifizetni a tag/nem tag részére, ha a tag/nem tag tulajdonos a fenntartási (közös) költség és minden más fizetési kötelezettségének eleget tett, tehát tartozása a szövetkezet felé nem áll fenn. Ellenkező esetben az érintett biztosítási összeg a lakásszövetkezethél fennálló tag/nem tagi tartozás összegét csökkenti.

j.b) Az Igazgatóság jogosult mindazon Alapszabályt és egyéb más szövetkezeti testületi rendelkezést megsértő magatartású tag/nem tag tulajdonossal szemben, aki különösen a Házirend, a Tűzvédelmi Házirend, a Közös használatra szolgáló helyiségek használatának szabályai, valamint a lakásszövetkezet más belső szabályzatai tekintetében, a szóbeli és írásbeli felszólítás ellenére továbbra is szabálysértő magatartást tanúsít, a lakásszövetkezet által a szövetkezeti tag tulajdonosok részére nyújtott kedvezménynek (az üzemeltetést csökkentő bevételek lakásarányos része) a megvonására.

Ennek megfelelően a fenti rendelkezéseket megszegőnek, aki az írásbeli felszólításnak az előírt időpontig nem tesz eleget, szabálysértő magatartása szabálykövető magatartás további késedelemének idejére módosított üzemeltetési előirányzatot kell előírni. A módosított előirányzat megfizetési kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg a szabálysértés igazoltan meg nem szűnik. Törlésre a megszűnést követő hónap első napjával kerül sor. Amennyiben a szabálysértő magatartás a lakásszövetkezet tulajdonában kárt okoz, úgy azt haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belül tartozik saját költségére és terhére kijavítani. *Amennyiben az ingatlan időközben értékesítésre kerül, és a lakás fenntartásával összefüggésben, a még nyitva álló szövetkezeti szabályszegések/szabálytalanság(ok) fennállását és az abból bekövetkező szövetkezeti tulajdont érő felelősségi kárt, vagy károkat az eladó tulajdonos előre nem jelzi az új tulajdonosnak, aki ennek a hiányára vonatkozó nyilatkozatot nem követeli ki az eladótól, továbbá a birtokba adáskor a birtokbaadási jegyzőkönyvben* nem kerülnek ezek a hiányok rögzítésre, úgy az ingatlanal összefüggésben már fennálló felelősségi károk megszüntetése, és/vagy helyreállításának terhe és költsége a volt és az új tulajdonost egyetemlegesen terhelik.*

Abban a nem várt esetben, amennyiben ennek a kötelezettségnek/kötelezettségeknek, az arra nyitva álló határidőben nem tesz(nek) eleget, úgy a lakásszövetkezetnek jogában áll azt a tárgyi ingatlan új tulajdonosának terhére és költségére helyreállíttatni.

**Ingatlan értékesítés során a birtokbaadási jegyzőkönyvnek az ingatlan birtokba adása körülményeit kell rögzíteni. A birtokbaadási jegyzőkönyv elkészítése során a dokumentumban szerepelnie kell a birtokba adott ingatlan állapotának, a helyzetét érintő és az átadáskor még fennálló mindazon szabálytalanságnak a feltüntetése, melyek megszüntetésére való írásbeli felszólítás(ok) ellenére továbbra is fennáll, a szövetkezeti tulajdonát képező épület állagában várhatóan bekövetkező vagy már fennálló következmény és vagy vagyoni kár, amit az átvevő félnek minden körülményt között ismernie kell. Ha nem készül birtokbaadási jegyzőkönyv, könnyen kialakulhat konfliktus az adásvétel átmeneti fázisában érkező számlák, vagy olyan műszaki tartalom kapcsán, amit a felek nem vettek észre, vagy nem rögzítettek.*

j.c.) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatú épületszerkezetekkel, központi berendezésekkel (Alapszabály XIII. fejezet), továbbá ezek működtetésével felmerülő fenntartási költség (költségelőirányzat) oszthatatlan szolgáltatásként (jogi oszthatatlanság) terhelik épületenként az egyes lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek ingatlanok tulajdonosait, haszonélvezőit és más ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb használatra jogosultakat. E személyeket (egyres lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, gépjármű tároló ingatlanok tulajdonosait, haszonélvezőit és más ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb használatra jogosultakat) a lakásszövetkezet felé fenntartási költség (költségelőirányzat) tekintetében egyetemleges fizetési kötelezettség terheli, míg az egymás közötti viszonyukban a fizetési kötelezettségükre, az erre irányuló megállapodásuk, vagy a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

k) A lakásszövetkezetbe való belépéskor a belépési költségek fedezésére lakásonként, gépjármű tárolónként és más ingatlanonként egyszeri 5.000-Ft belépési díjat fizessen be.

l) A szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy(-ek), valamint az, akinek lakása, **garázs**a használatát átengedte, betartsa a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv.-ben és a lakásszövetkezet jelen alapszabályában, SZMSZ-ben és Házi rendjében, valamint más belső szabályzataiban, szabályaiban meghatározott rendelkezéseket.

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

A lakásszövetkezettel jogviszonyban állók (szövetkezeti tagok, nem tag tulajdonosok, lakás- és helyiségbérlők, stb.) elektronikus és telefonos elérhetőségüket, levelezési címüket a jobb és közvetlen kommunikáció érdekében önként rendelkezésre bocsáthatják abban az esetben, ha ezen adataik lakásszövetkezeti kezeléséhez kifejezetten hozzájárulnak.

Amennyiben a fizetési kötelezettségeiket a tagok felszólítás ellenére legalább 90 napig nem teljesítik, úgy nem vehetik igénybe a lakásszövetkezet által tagok részére rendszeresített kedvezményezett szolgáltatásokat, a 90 napot meghaladó késedelem időszaka alatt. Továbbá, ha a fizetési késedelem meghaladja a 90 napot, akkor a 90 napon túli fizetési késedelem idejére a költségelőirányzatnál a tag a nem tagi előirányzat szerinti fenntartási díjat (ideértve a rendkívüli felújítási és korszerűsítési költséget is) tartozik megfizetni.

Részközségi döntés alapján igénybevett, küldöttgyűlés által határozattal megerősített fenntartási pénzeszköze felvett felújítási hitel teljesítése esetén, amennyiben az érintett épületre megállapított fizetési kötelezettségük teljesítése során, a tagok és nem tagok a részükre küldöttgyűlési határozattal megállapított fizetési kötelezettségüket úgy teljesítik, hogy legalább 2 (kettő) havi részlet összegével késedelembe esnek, úgy a lakásszövetkezet tértivevénnyel kiadott fizetési felszólításban szólítja fel őket befizetési kötelezettségük teljesítésére, 15 napos határidővel. E határidő elmulasztása esetén az érintett tagra, nem tagra megállapított, még ki nem egyenlített hitel teljes összege, annak járulékaival és a szerződésmódosítási díjjal együtt egy összegben esedékessé válik, melyet tértivevénnyel kiadott fizetési felszólítástól számított 15 napon belül kell megfizetni.

A fizetési késedelem megállapítása a szövetkezet hátraléki kimutatásán alapul.

A szövetkezet jogosult a 90 napot meghaladó fizetési késedelem fennállása esetén, a tagok részére rendszeresített szolgáltatások kedvezményezettségét szüneteltetni is mindaddig, míg a 90 napos fizetési késedelem fennáll. Ezen időszak alatt, az addig kedvezményezett szolgáltatást a szövetkezeti tag is csak a nem tagokra vonatkozó feltételek szerint, visszterhesen, külön megkötött szolgáltatási szerződés ellenében, előre fizetés mellett veheti igénybe.

- 2.4. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni a 2.2. c) alpontja szerinti beavatkozással okozott kárt, amennyiben az okozati összefüggésben áll a kártérítési felelőssége körével.

- 2.5. A lakás, gépjármű tároló, garázs, iroda, üzlet, vagy más ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlan birtokbavételtől, vagy az azzal kapcsolatos, korábban már bejelentett adatok változását, a változástól számított 15 napon belül az Igazgatóságnak írásban bejelenteni:
- a) a lakása, gépjármű tárolója, irodája, üzlete, vagy más lakásszövetkezeti ingatlana - ideértve a tulajdoni hányadában bekövetkezett változást is – tekintetében a tulajdonos változást,
 - b) lakóhelyét, levelezési címét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát, **valamint az elektronikus levelezési címét (amennyiben az elektronikus kapcsolattartáshoz hozzájárul),**
 - c) a lakását, gépjármű tárolóját, irodáját, üzletét, vagy más lakásszövetkezeti ingatlan részét bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
 - d) a lakásban lakó személyek számát (SZMSZ 52. sz. Melléklet „A Vízművel hatályos közüzemi szolgáltatási szerződés hiányára vonatkozó rendelkezés”),
 - e) a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét és bárki által megtekinthető adatát.
- 2.6. A 2.5. pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás díja a bérlő, használó személyt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani {amennyiben a lakás tulajdonosa nem rendelkezik használati hidegvíz közmű szolgáltatói szerződéssel, vagy felmondják a használati hidegvíz közmű szolgáltatói szerződését, úgy köteles írásban, az azonos lakószinten lakó két szomszédos lakástulajdonossal hitelesített bejelentést tenni (SZMSZ 52.1. sz. Melléklet), az életvitelszerűen bent tartózkodók számáról, a fogyasztás átalánydíjas elszámolása érdekében.}. A tag és nem tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.
- 2.7. Ha az előző pontban említett esetben a bérlő, használó személy – az Igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak és nem tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Legalább kéthavi hátralék fennállása esetén az Igazgatóság köteles a bérlőt, használót hivatalosan felszólítani térítvevényes levélben. Ha a bérlő, használó a kézhezvételtől számított 15 nap alatt nem tesz eleget kötelezettségének az igazgatóság köteles 15 napon belül az érintett tagot és nem tagot is írásban felszólítani - tájékoztatva a bérlő, használó felszólításáról – helytállási kötelezettség alapján fennálló kötelezettségének teljesítésére. Az érintett tag és nem tag, nem teljesítés esetén az igazgatóság köteles ismételt felszólítást követően 30 napon belül fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni az érintett tag és nem tag ellen.
- 2.8. A 2.5. pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás, gépjármű tároló, iroda, üzlet, vagy más ingatlan birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.

- 2.9. Az Igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy a 2.5. a – e. pontokban említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az Igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a *távfűtés* és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- 2.10. Ha a tag, vagy volt tag, a nem tag tulajdonos illetőleg a bérlő, használó, vagy a volt bérlő, volt használó a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a *távfűtés* és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az Igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.
- 2.11. A tagok a lakásszövetkezet valamennyi alapvető kérdésében az „Alapszabály” szerint jogosultak és kötelesek dönteni.
- 2.12. Ha a szövetkezet tagja/nem tag tulajdonosa a közgyűlés (küldöttgyűlés), vagy bármely szerve határozata ellen – mely jogszabályba, a lakásszövetkezet Alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik - keresettel kíván fordulni a bírósághoz, úgy a bírósági eljárás megindítása előtt szándékát a Felügyelő Bizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a Felügyelő Bizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb 10 napon belül – köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.
A Felügyelő Bizottság az intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított 10 napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost.
- 2.12.1. A lakásszövetkezet vagy szerve az általa hozott, keresettel megtámadni kívánt határozat tárgyában, a felügyelő bizottság javaslatának kézhezvételétől számított 30 napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, valamint a felügyelő bizottságot haladéktalanul írásban értesíteni tartozik.
A keresetindítás határideje – a határozat közlésétől számított hatvan napon belül - a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a meghatározott döntése közléséig, a 2.12. vagy a 2.12.1. pontjának (1) bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

3. A tagsági viszony megszűnése

3.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;
- a tagot kizárják;
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

Az a), c), pontok esetében az érintettek által addig használt, közös használati rendeltetésű, vagy kizárólagosan használt szövetkezeti tulajdonú helyiséget az örökösök, illetőleg a tulajdon használati jogával rendelkezők haladéktalanul kötelesek lomtalanítani, kiüríteni és a lakásszövetkezet birtokába visszaadni.

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. *A kilépési szándék bejelentése és a tagsági viszony megszűnése között három hónapnak kell eltelnie.*

- 3.2. A tagsági viszony a bejelentést követő **harmadik hónap** utolsó napján szűnik meg. Ha a kilépett tag a lakást, illetve a tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem idegeníti el, úgy az épület fenntartásával kapcsolatos nem tagi fizetési kötelezettség áll elő, továbbá az ennek biztosítékaként adott engedményező nyilatkozata továbbra is érvényben marad.

- 3.3. A lakásszövetkezet Igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és jelen Alapszabályban, vagy az Alapszabály felhatalmazása alapján a SZMSZ-ben, illetve küldöttgyűlés, vagy az Igazgatóság által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

A felelősség kizárólag azon kötelezettségek körében vizsgálható, ha érdeksértő és veszélyeztető magatartásról van szó és a tag ezzel felszólítás ellenére nem hagyott fel, illetve felszólítás ellenére nem tett eleget a tagságból eredő kötelezettségeinek. Fizetési késedelem esetén a megfizetni elmulasztott összeg késedelmi kamatát, valamint az esetleges igényérvényesítés esetén az egyéb járulékos költségeket (fizetési felszólítás, közjegyzői, illetve bíróság előtti eljárásban ezek valamennyi költségét) köteles a tag megfizetni.

A költséghátralék megfizetése érdekében az Igazgatóság az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a lakásszövetkezet követelését törvényes úton (fizetési meghagyás, végrehajtási eljárás, peres eljárás) érvényesítheti. Az eljárási költségek a hátralékos tagot terhelik.

Kizárás esetén a tag tagsági jogviszonya megszűnik.

Amennyiben a kizárt tag küldött, vagy tisztségviselő, úgy a részére járó tárgyi jutalom, tiszteletdíj folyósítását az Igazgatóság, a kizáró határozat keltének napjától, annak jogerőre emelkedéséig felfüggeszti.

Meg kell szüntetni a vezető tisztségviselői, vagy küldötti megbízását és ki kell zárni a tagok sorából azt, aki a lakásszövetkezet tisztségviselőinek, küldötteinek lejárataására irányuló hamis, becsületsértő állítást, a szövetkezetből való kilépésre buzdítást, anyagi előnyszerzésre irányuló követelést, áramlopást, tiltott személygépjármű mosást, az Alapszabályba, a Házirendbe, a Tűzvédelmi Házirendbe és a SZMSZ-ba foglalt szabályok be nem tartását, a lakásszövetkezet üzleti titkainak megsértését követte, vagy követi el.

- 3.4. A kizárás tárgyában az Igazgatóság jogosult dönteni. Az Igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. Ha a tag ismeretlen helyen tartózkodik vagy más elháríthatatlan oknál fogva a meghívó közlése nem lehetséges, ez nem lehet akadálya a kizárást kimondó határozat meghozatalának. A kizárásról szóló határozatot kézbesíteni kell a kizárással érintett tag részére. A kézbesítés lehet ajánlott, tértivevényes levélen papíralapon, de történhet elektronikus úton is. A kizárásról határozatot kell hozni, melyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen a kizárt

tag, írásban a közléstől számított 30 napon belül a közgyűléshez (küldöttgyűléshez) fordulhat jogorvoslatért.

3.5. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye. A bíróság az érintett tag tagsági jogait – kérelemre – a bíróság jogerős döntéséig felfüggesztheti, ha a tagsági jogok gyakorlása a szövetkezet súlyos érdeksérelmével járna.

3.6. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével a 31. napon szűnik meg. Ha a **kizárást kimondó határozatközlés** kézbesítés sikertelen, a kézbesítés utolsó megkísérlését követő 30 nap elteltével szűnik meg a tagsági viszony. Az a körülmény ugyanis, hogy a tag nem biztosítja elérhetőségét és a jogviszonnyal összefüggő nyilatkozatok közölhetőségét, az felróható magatartás, és ez nem okozhat hátrányt, a jogait rendeltetésszerűen gyakorló lakásszövetkezetnek -, kivéve, ha:

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

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

3.8. Ha a tagsági viszony megszűnik, - a túlfizetés kivételével – a volt tag, a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti.

3.9. Ha a lakásszövetkezet tagja/nem tag tulajdonosa a lakását, gépkocsi tárolóját, irodát, üzletét elidegeníti, az ingatlan adásvételi szerződésben köteles azon feltételt rögzíteni, mely szerint az annak megkötésétől számított 3 munkanap alatt mind az eladó/k, mint a vevő/k kötelesek a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából e tényt az Igazgatóságnak bejelenteni és az elszámolást végrehajtani.

3.10. Az érintett ingatlant elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott birtokbaadás időpontjáig, attól kezdődően pedig, a vevő, mint új tulajdonos köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időponttól történik meg.

Az eladó és a vevő egyetemlegesen felel az ingatlanon felhalmozott korábbi (a birtokbaadást megelőzően keletkezett) közösköltség-tartozásokért (közösköltség-hátralékért), jelen Alapszabály ezen rendelkezései alapján függetlenül attól, hogy azt az eladó halmozta fel.

4./ A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

4.1. Nem tag tulajdonos:

- a.) ha az adott lakás, vagy más ingatlan egyik tulajdonosa sem tagja a Lakásszövetkezetnek;
- b.) aki a Lakásszövetkezet tagjai sorából kizárásra került, továbbá ha a Lakásszövetkezet tagjai sorából kilépett, **vagy nem kéri a felvételét.**

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

4.3. A közgyűlésen/részközgyűlésen a nem tag tulajdonost az érintett ingatlanával 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/részközgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

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

A 4.3. és az e pontban írt eseteken kívül minden egyéb esetben a nem tag tulajdonos csak a személyes ügyei, fizetési kötelezettségei megállapításának tárgyalásakor vehet részt tanácskozási joggal a küldöttgyűlésen. Jelen Alapszabály VI. fejezet 9./ pontjának rendelkezéseit e rendelkezésnél is alkalmazni kell.

- 4.5. A kizárt tag vagy a nem tag tulajdonos, a lakásszövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre (pl: közös használatra szolgáló helyiségek bérbeadásából, vállalkozásból származó bevételek, stb, amelyek a fenntartási díjat csökkentik) és kedvezményezett szolgáltatásokra nem tarthat igényt.

Velük szemben a befizetések előírását - a tagsági viszony megszüntetésének napját követő hó első napjától - ennek megfelelően kell kiszámlázni.

- 4.6. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

XIII.

TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

- 1./ A lakásszövetkezetben a tagok és nem tagok tulajdonában állnak a lakások, gépjármű tárolók és egyéb nem lakáscélú helyiségek (üzletek, irodák, vállalkozás berendezései stb.).

A lakásszövetkezetben nincs olyan ingatlanrész, amely a tagok közös tulajdonában van, nincs tehát olyan ingatlanrész, amely a tagok közös tulajdonát képezi és alkotórészként, meghatározott hányadok szerint az egyes épületingatlanon belüli önálló ingatlanokhoz kapcsolódik (Lsztv. 11.§).

A Tarján IV. Lakás-, és Garázsfenntartó Szövetkezet (székhelye: 6723 Szeged, Pentelei sor 5., bejegyezve a Szegedi Törvényszék Cégbíróságánál: 06-02-000103 sz. alatt, statisztikai törzsszáma: 10092396-6832-593-06) tulajdonában lévő szövetkezeti házakban a tulajdonába kerülnek az alábbi szövetkezeti lakások:

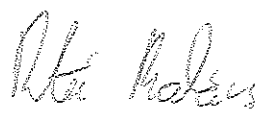
Szeged, II. ker. belterület 15267/16/A/68 hrsz-ú, közigazgatásilag 6723 Szeged, II. ker. belterület József Attila sgt. 138. sz. épület 1. em. 60. sz. alatti 47 m2 területű lakás ingatlan (tulajdonszerzés ideje: 1998., jogcím: vétel).

A szövetkezeti ház önálló ingatlanhoz tartozik: előszoba, nappali, konyha, fürdő és WC, hálószoza.

Szeged, II. ker. belterület 10979/2/A/60 hrsz-ú, közigazgatásilag 6723 Szeged, II. ker. belterület Retek utca 14. sz. épület, 1. emelet 60. sz. alatti 47 m2 területű lakás ingatlan (tulajdonszerzés ideje: 1978., jogcím: vétel).

A szövetkezeti ház önálló ingatlanhoz tartozik: előszoba, nappali, konyha, fürdő és WC, hálószoza.

Pintér Ferenc Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Pintér Balázs Ferenc ügyvéd
KASZ szám: 36067224
☒ 6795 Bördány, Pf. 5.
6722 Szeged, Tisza L. krt. 47. II/201.


Dr. Pintér Balázs Ferenc
ügyvéd

Szeged, II. ker. belterület 11084/7/A/60 hrsz-ú, közigazgatásilag 6723 Szeged, II. ker. belterület Retek utca 17. sz. épület, 1. emelet 60. sz. alatti 47 m² területű lakás ingatlan (tulajdonszerzés ideje: 1978., jogcím: vétel).

A szövetkezeti ház önálló ingatlanhoz tartozik: előszoba, nappali, konyha, fürdő és WC, hálósoba.

Szeged, II. ker. belterület 15432/A/50 hrsz-ú, közigazgatásilag 6723 Szeged, II. ker. belterület Pentelei sor 5. sz. épület 1. emelet 50. sz. alatti 52 m² területű lakás ingatlan (tulajdonszerzés ideje: 1971., jogcím: vétel).

A szövetkezeti ház önálló ingatlanhoz tartozik: előszoba, nappali, konyha, fürdőszoba, WC, hálósoba.

- 2./ A lakóházhoz, gépjármű tároló épülethez (használati egység) tartozó földrészlet a lakásszövetkezet tulajdonában áll.
- 3./ A lakóház, gépjármű tároló épület (használati egység) szerkezetei, a szövetkezeti tulajdonú közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, házfelügyelői lakás, gépjármű tárolók, továbbá iroda, javítóműhely, vállalkozás berendezései és más vagyontárgyak a lakás- és garázsfenntartó szövetkezet tulajdonában állnak.

A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a közgyűlés/küldöttgyűlés határozatának keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A lakóházak és a gépjármű tároló épületek (használati egység) a lakásszövetkezet tulajdonában álló

a./ épület szerkezetei általában:

- a lakóház, gépjármű tároló épület (használati egység) alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő **nem teherhordó és merevítő** falak kivételével,
- a lakóház, gépjármű tároló épület (használati egység) nyílászáró szerkezetei, korlátjai a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével.
- a lakóház szellőző aknái, kürtői,
- a lakóház tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- a lakóházon, gépjármű tároló épületen (használati egység) levő ereszcsonnak és lefolyóvezetékek;

b./ közös használatra szolgáló helyiségei* és területei általában:

- a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek,
- a pince,
- a kapualj,
- a lépcsőház,
- a folyosók,
- a központi berendezések helyiségei,
- a szárítóhelyiség, lomkamra
- a gyermekocsi-, segéd-, motor-, és kerékpártároló helyiség,

- a szeméttledobó-, szeméttároló helyiség, a berendezésével és felszereléseivel együtt;

c./ központi berendezései általában:

- a felvonó,
- a mesterséges szellőző-berendezés,
- a szeméttledobó,
- a vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések első áteresztő csapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvíz- és csapadékvíz csatornahálózat a telekhatáron kívül és belül lévő aknákkal, az azokat összekötő alapvezetékekkel együtt, a közcsatornába való bekötésig, a külön tulajdonban álló lakás és nem lakáscélú helyiségben lévő bekötések és szerelvényeik kivételével,

*A közös használatra szolgáló helyiségeket csak az eredeti rendeltetésének megfelelően, azaz rendeltetésszerűen lehet használni, míg a kizárólagos használatban levőket szerződésszerűen {SZMSZ 16. sz. Melléklet, Házirend 3.1.3., 3.1.7., 3.1.10., 3.1.11., 3.2.5. (1) bek.}. A használók kötelesek a nevüket, címüket a helyiségek ajtajára kiírni, a helyiségben tárolt tulajdonukat nevesítve megjelölni, illetve a szükségtelenül tárolt éghető holmikat, valamint a tűz- és robbanásveszélyes anyagokat haladéktalanul elszállítani.

- az elektromos vezeték-hálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben az áramfogadó főelosztó a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gázvezeték-hálózat az ingatlanon levő első elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól) a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói készülék előtti főcsapig - a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a *használati* melegvíz szolgáltató berendezés *az ingatlanon levő első elzáró szerkezettől* a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő berendezések első áteresztő csapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is,
- a távhőellátó berendezés, a fogyasztó hőközponti helyiségében levő fogyasztói vezetékek első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvényének, a fogyasztó felé eső oldalától, az alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakasz, illetőleg a melegvíz szolgáltató fogyasztói vezetékek a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvényének áteresztő csapjáig, a lakás- és garázsfenntartó szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területen lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel,
- a kaputelefon központi berendezés, az elektromos zárhoz közvetlenül tartozó vezetékhálózat, az elektromos zár, a személyi tulajdonú lakásban lévő berendezést ellátó vezetékhálózat kivételével,

- villámhárító, tűzvédelmi és tűzvízvezeték rendszerek és vezetékek,
 - a lakóházhoz, gépjármű tároló épülethez (használati egység) tartozó földrésztelen levő egyéb építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések, stb.).
4. Külön tulajdoni tartozék különösen, a nem nevesített tartozékon túl, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja:
- a nyílt égésterű gázkészülék (a hozzá tartozó szakaszoló szeleppel és a nem éghető flexibilis bekötéssel), **vagy** az elektromos tűzhely,
 - a kaputelefon (visszajelző, ajtónyitó) készülék, a központi berendezéstől hozzátartozó vezetékhálózattal,
 - a lakáson belüli (nem a hírközlési szolgáltató tulajdonában lévő), falon kívüli antenna berendezések (kábelek, csatlakozók, elosztók, dugaljak, stb.),
 - a villamos berendezések és tartozékaik,
 - a villamos vezetékek az áram fogyasztásmérőtől számítva az egyes fogyasztókig (biztosító aljzat, kismegszakító, vezetékek, kapcsolók, dugaljak, elosztók, stb.). Azoknál az épületeknél, ahol az áram fogyasztásmérő az alagsorban, vagy a fogadósinten van, ott a fogyasztásmérőnél elhelyezett kismegszakítótól (biztosítéktól) az egyes fogyasztókig terjedő vezetékszakasz tartozik a lakáshoz, ideértve a lakószinteken elhelyezett fogyasztásmérőket az átadási ponttal összekötő kábelszakasz is. A teljesítménybővítés költségviselője a fogyasztásmérőhöz tartozó lakás tulajdonosa.
 - A teljesítménybővítési igényt a lakás tulajdonosa, írásban tartozik bejelenteni a lakásszövetkezetnek, egy időben az áramszolgáltató kitöltött formanyomtatványa felmutatásával - melyen a MVM Áramszolgáltató partner szerelője nyilatkozik a lakáson belüli hálózat árambővítési megfelelőségéről -, melyet a lakásszövetkezet hozzájáruló aláírással lát el, feltüntetve a maximális árambővítés lehetőségének mértékét,
 - a nyílászárók (ideértve az ablakpárkányokat is, mint az ablak tartozékát), mellvédek a rajtuk lévő virágtartókkal, redőnyök és napellenzők,
 - beépített szekrények, szerelvény burkolatok,
 - a vizes blokkban lévő mellékvízmérő, az azt követő csövek, szerelvények és berendezések a külön tulajdonban álló lakások és nem lakáscélú helyiségekben lévő első elzáró szerelvények szövetkezeti tulajdon felé eső oldalától, annak hiányában a gerincvezetékétől,
 - a mesterséges szellőztetés gerincvezetékebe való lakásbekötés(ek) bekötőszakasza, a szellőztető berendezések lakáson belüli részei, légszabályozó résszellőzők, anemosztátok és rácsok,
 - az egyes gépjármű tárolókhoz tartozó szerelőaknák, vagy azok létesítési helyei,
 - **a távhőellátó berendezés fogyasztói vezetékeinek első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvénye (termosztatikus szelep), a fűtési hőleadók (radiátorok és csőregiszterek) a rajtuk elhelyezett költségmegosztókkal, illetőleg a melegvíz szolgáltató fogyasztói vezetékeken a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvénye, valamint a fogyasztásmérője.**

- Klímaberendezésre vonatkozó szabályok: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30) Korm. r. 105. § és 107. §-a alapján

A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségszellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha az a működés során

- a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,*
- b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket nem sért, valamint*
- c) a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást, átázást nem okoz.*

A gépészeti berendezés kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy környezetének – különösen a szomszédos ingatlanoknak – a rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne korlátozza, ne zavarja.

A kültéri gépészeti berendezés maximális teljesítményű működési zajkibocsátása nem haladhatja meg a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott értékeket.

A kültéri gépészeti berendezés zajszintjének csökkentésére műszaki megoldás alkalmazható.

A gépészeti berendezés vízelvezetése közterületre nem történhet, azt csatornahálózatba kell bekötni, vagy saját telken kell elszikkasztani. Elszikkasztás esetén a vízelvezetést úgy kell megoldani, hogy az a más tulajdonában vagy használatában lévő építményt, építményrészt ne károsítsa, annak használatát ne zavarja.

E jogszabályi háttérnek megfelelően: Tilos a kondenzvíz kivezetése a homlokzatra - azaz a Split klímák kültéri egységének a fűtési kondenzvíze is mindenképpen elvezetendő -, azt a lakáson belül kell gyűjteni, illetve elvezetni a csőszekrényben lévő csapadékvíz, vagy a szennyvíz ejtőcsövébe. Amennyiben a kültéri egység az erkélyen, loggián kerül elhelyezésre, akkor a kondenzvíz gyűjtődénynt ott is el lehet helyezni – kivételt képez fagyveszély miatt, a fűtésre használt klíma kültéri egységének a kondenzvíze.

A tervezetten fűtésre használt klímák kültéri egységének aljából - a fent ismertetettek ellenére - esetlegesen kifolyó, és a közterületen megfagyó olvadékvíz síkosság-mentesítéséről a lakástulajdonos/használó köteles gondoskodni.

A kültéri egység helyének kiválasztása, a döntés meghozatala megrendelői (klíma tulajdonosi) feladat. Miután a fűtési kondenzvíz is mindenképpen elvezetendő, lehetőség van a kültéri egység alá, egy második fűtött csepptálcát és fűtött elvezető-csövet kiépíteni, ami saját 2 C fokon bekapcsoló termosztáttal rendelkezik.

Abban az esetben, amennyiben a kormányrendeletnek nem megfelelő klímaszereléssel a tag/nem tag tulajdonos a másik tag/nem tag tulajdonosnak, vagy a lakásszövetkezetnek a tulajdonában álló épületrész/ekben kárt okoz, úgy köteles az okozott kárt megtéríteni.

A szövetkezeti és a külön tulajdoni részek szerinti üzemképes állapotban tartás kötelezettsége, a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosát terheli azon tárgyak tekintetében, amelyek az ő külön tulajdonát képezik, és amelyek kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálják.

Amennyiben a lakásszövetkezet Igazgatóságához a külön tulajdonhoz kapcsolódó érdemi, minősített többségnek megfelelő, árajánlat szerinti beruházást igénylő önköltség vállalási Nyilatkozat (SZMSZ 56. sz. Melléklet) érkezik be, úgy azt az Igazgatóság az adott használati egység írásban meghozott határozatának, valamint annak a külön költségfedezetére irányuló döntéseként ismeri el és a beruházást a tag és nem tag lakástulajdonosok terhére befizetési önrész kötelezettségként irányozza elő. A beruházás csak az esetben kezdhető meg, ha és amennyiben az egyes lakástulajdonokra eső önrész befizetésre kerül a lakásszövetkezet pénztárába. Ha valamely tulajdonos, a befizetésre nyitva álló határidőben felhívásra sem tesz eleget befizetési kötelezettségének, úgy azt az adott ingatlan tekintetében hátralékként kell nyilvántartásba venni és kimutatni a tulajdonos részére.

5. Amennyiben egy külön tulajdonban lévő lakás, egyéb ingatlan (gépjármű tároló, stb.) több személy közös tulajdonában áll, a tulajdonostársak kötelesek megegyezni abban, hogy ki jogosult a Lakásszövetkezettel történő képviseletre és kapcsolattartásra. A képviseleti jogra, kapcsolattartásra vonatkozó meghatalmazást teljes bizonyító erejű okiratba kell foglalni és a Szövetkezet részére át kell adni. Meghatalmazás hiányában a Lakásszövetkezet úgy tekinti, hogy az a tulajdonos jogosult képviseletre, aki a lakásban lakik, vagy az egyéb ingatlant tartósan használja, amennyiben ezen esetekben törvényi kizáró ok nem áll fenn.
6. Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni nem lehet, továbbá nem lehet szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.
7. Szövetkezeti lakóépületben, a tag vagy nem tag tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata, jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez, vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről 60 napos határidőben meghozott Igazgatósági határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. A hatóság felhívására az Igazgatóság megtilthatja a helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit akkor is, ha a lakhatás nyugalma, így a zaj- és rezgésvédelem, szagszennyezés, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében szükséges. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a döntés indokolását.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységet a részközgyűlés engedélyezheti. A tevékenység folytatásához az engedélyt a tagok, és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával adhatja meg a részközgyűlés.

8. A tag és nem tag tulajdonos lakás ingatlanának jellegét tilalmazott ügyfélforgalommal járó szálláshely-szolgáltatás (Pl: airbnb-zés - rövid távú lakáskiadás), vendéglátás, magánszállásadás céljából megváltoztatni, hasznosítani. Tekintettel arra, hogy e jellegváltoztatás olyan szálláshelyi szolgáltatás, ami rövid időtartamra, idegenek általi lakásban való tartózkodást jelent, rendszeres és üzleti jelleggel, szemben a tulajdonos(ok), a haszonélvező, a bérelő, vagy a lakást más jogcímen használó tartós, életvitelszerű lakáshasználatával.

XIV. A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

- 1./ A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásai:
- a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartási költség (költségelőirányzat) címén tett befizetései és pótbefizetései,
 - egyéb bevételek (pl. bérleti díj, szolgáltatási tevékenység, stb.),
 - a befizetéseket tárgyhó 15. napjáig kell teljesíteni.
- 2./ A lakásszövetkezet a befizetendő kötelezettségeket épületenként, lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségenként külön-külön köteles megállapítani és nyilvántartani.
- 3./ A lakásszövetkezet éves költség előirányzat alapján gazdálkodik, amelyet a küldöttgyűlés határoz meg.
- 4./ A költségeket a saját lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterületének, az összes lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének egymáshoz viszonyított aránya szerint, Ft/nm kell viselni.
- 5./ Az olyan közüzemi szolgáltatások díját, amelynek viselési módját a jogszabály nem rendezi, a tagok és nem tag tulajdonosok a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozatának megfelelően a saját lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterületének nettó nm szerinti felosztásban viselik.
- 6./ A lakásszövetkezeti lakó- és gépjármű tároló épületekben (használati egység) lévő – nem lakásszövetkezeti tulajdont képező –, nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa köteles a közgyűlés/küldöttgyűlés határozata alapján hozzájárulni a fenntartási költségekhez. A hozzájárulás mértékét – előirányzat alapján – az Igazgatóság tartozik írásbeli kiértékelés útján tudomásra hozni. A befizetéseket a tagokra előírt határidőben (a tárgyhó 15. napjáig) kötelesek teljesíteni.

A lakásszövetkezetnél a fenntartási költségeket a tag és nem tag tulajdonosok viselik, az alábbi részletezés szerint.

6.1. Felújítási célú befizetések

A) Felújítási hozzájárulás (felújítási alap képzése).

A felújítási alapot a lakásszövetkezet lakóépületeinél legalább olyan mértékben kell képezni, amely a lakóépület körülményei alapján szükséges, a mindenkor jogszabályi előírások alapján lehetővé teszi a kedvezményes kamatozású felújítási hitel felvételét.

Ha a lakóépületben a nem lakás céljára szolgáló helyiség nem a lakásszövetkezet tulajdonában van, a tulajdonos a lakás tulajdonosokkal azonos módon köteles hozzájárulni a felújítási alap képzéséhez.

A felújítási hozzájárulás alapja a lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterülete.

B) Felújítási hitel igénybevétele.

Felújítási hitel igénybevétele esetén az ebből eredő fizetési kötelezettségeket az A) pontban írt szabályok szerint kell felosztani a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között.

A jelen B) pontban foglaltak vonatkoznak a lakás előtakarékosági (lakástakarékpénztári) szerződésből eredő fizetési kötelezettségekre is.

6.2. Üzemeltetés, karbantartás

A lakásszövetkezeti tulajdon üzemeltetési és karbantartási költségeinek fedezetére a tag és nem tag tulajdonosok által eszközölt befizetéseket, a lakásszövetkezetekre érvényes számviteli szabályok szerint használati díjként kell nyilvántartásba venni.

Az üzemeltetési és karbantartási költségek fedezetét biztosító használati díjat, a nem lakásszövetkezeti tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között kell felosztani a tulajdonukban álló ingatlanok alapterülete arányában.

A tulajdonosok által fizetendő használati díj mértékét a közgyűlés (küldöttgyűlés) és az igazgatóság állapíthatja meg az alapszabály rendelkezései szerint.

6.3. Közvetített szolgáltatások

A lakásszövetkezetnél közvetített szolgáltatásnak minősül a használati fogyasztás (a lakóépület főmérője által regisztrált és az egyedi mellékvízmérők által összesítetten regisztrált fogyasztás különbözete) és a szemétszállítás, amelynek díját a tulajdonosok fizetik be a lakásszövetkezetnek, a lakásszövetkezet pedig továbbítja azt a szolgáltatóhoz.

6.3.1. Használati hidegvíz fogyasztás díja

Azoknál a lakóépületeknél, ahol minden lakásban mellékvízmérő működik, a vízdíj felosztása a mellékvízmérők által mért vízfogyasztás alapulvételével történik, a szolgáltató felé. A tulajdonosok év közben a vízdíjat mellékvízmérő regisztrált adatának önbevallása és a szolgáltató ennek megfelelő számlája alapján fizetik. Az év végi – de legkésőbb a hitelesség lejáratkori - mellékvízmérő szolgáltatói leolvasását követően történik meg a tárgydíjszámlázás. A szolgáltató a lakóépület bekötési vízmérője szerinti elszámolást – a mellékvízmérők és a bekötési vízmérő közötti eltérés alapján - a lakásszövetkezet terhére befizetési kötelezettségként írja elő (számláz) - vagy jóváírást eszközöl.

A lakóépület bekötési vízmérője és a mellékvízmérők által mért fogyasztás között fizetendő különbözetet, a többlet vízdíjat az érintett lakóépület üzemeltetési számlájáról kell kiegyenlíteni.

Azoknak a lakástulajdonosoknak, akik nem rendelkeznek használati hidegvíz közszolgáltatási szerződéssel, azok részére a küldöttgyűlés határozatban létszamarányos általány megfizetési kötelezettséget ír elő.

A tulajdonos köteles a mellékvízmérő mérésének és állagának ellenőrzését biztosítani a lakásszövetkezet által megbízott személy részére.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségben vízvételi lehetőség van azonos módon kell eljárni.

A vízdíj viselésére vonatkozó szabályokat a csatornadíjra is alkalmazni kell.

6.3.2. Szemétszállítás díja

A szemétszállítási díjat a lakástulajdonosok számára a **Mohu Mol Hulladékgazdálkodási Zrt.** által a nemzeti fejlesztési miniszter rendeletében foglaltaknak megfelelően kell a tulajdonukban lévő ingatlanok alapján előírni.

A közvetített szolgáltatások a fizetési kötelezettség szempontjából az üzemeltetési költségek közé tartoznak.

- 7./ Ahol az elszámolási egység nyilvántartásából megállapíthatóan, a kifizetendő számlákra a tagi és nem tagi fenntartási költség (költségelőirányzat) befizetésekből fedezet nem áll rendelkezésre, ott átmenetileg a számla kifizetésére a felújítási alapot kell igénybe venni. Kivételt és prioritást élvez a felújítási - részközgyűlési döntés alapján igénybevett, küldöttgyűlés által határozattal megerősített véglegesen átadott pénzeszköz tőkerészére irányuló – hiteltörlesztés.
- 8./ A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet fenntartás körében ténylegesen felmerülő költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében. A lakásszövetkezet a vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés/küldöttgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- 9./ A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából – jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytat. A lakásszövetkezet a 8. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek üzemeltetési - fenntartási feladatainak ellátására. A lakásszövetkezetnek az általa üzletszerűen végzett társasházkezelői, illetőleg ingatlankezelői tevékenység esetén a társasházakról szóló külön törvény erre vonatkozó külön rendelkezéseit megfelelően alkalmaznia kell.

Vállalkozási tevékenysége során a tag vagy a nem tag tulajdonában, vagy használatában lévő lakás vagy nem lakáscélú helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet SZMSZ-a 20, 26. sz. Melléklete részletezi.
- 10./ Ezen Alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet Igazgatóságát, hogy a fenntartási költség (költségelőirányzat), építési költség és a pótbefizetés befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 3 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

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

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

A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot és nem tag tulajdonost terhelik.

Amennyiben az elszámolási egység éves előirányzatának 30%-át meghaladja a kintlévősége, és nem áll rendelkezésére sem üzemeltetési tartalék, sem ideiglenesen átcsoportosítható (visszapótlási kötelezettséggel terhelt) felújítási alap, veszélyeztetve ezzel az elszámolási egység és a lakásszövetkezet gazdálkodását, rentábilis működését, akkor ezen Alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet Igazgatóságát, hogy költségmegtakarítás érdekében időszakosan szüneteltesse a nagyfogyasztású elektromos berendezések működtetését, illetve egyes nélkülözhető szolgáltatások igénybe vételét. Kényszerűségből intézkedjen a felvonó(k) időszakos leállításáról, amennyiben annak rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, állandó üzemképes állapotáról, rendszeres és szakszerű karbantartásáról, javításáról, szükséges felújításáról vagy cseréjéről való gondoskodás pénzeszköz hiányában nem lehetséges.

Az egyes felvonós épületek fizetési fegyelmének javítása érdekében arra is felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy az adósok, az állandó vagy ideiglenes lakcimmal nem rendelkező tulajdonosok és más közvetlen hozzátartozóik, bérlőik felvonó használatát korlátozza.

11./ A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és a felszámítható kamatokat az Igazgatóság állapítja meg.

12./ *Az Igazgatóság a lakásszövetkezet alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évente egyszer a küldöttgyűlésnek beszámol.* A beszámolás elszámolási időszaka a tárgyév január 1. – december 31. közötti időszaka. Az elszámolási időszak tárgyév január 1.-től december 31.-ig 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 a VIII. fejezet 14. pontjának megfelelő alkalmazásával.

13./ A lakásszövetkezet a tulajdonában lévő lakóépületekre - az egyes albetétek (lakások) szerkezeti részeit is magába foglaló - (tömb-) biztosítást, míg a vezető tisztségviselőkre felelősségbiztosítást is köt. A lakástulajdonosok önállóan gondoskodnak ingóságaik és felelősségbiztosításukról, tekintettel a lakóközösség tagjainak egymással szembeni, a lakásszövetkezetnek a lakóközösség tagja(i)val szembeni, valamint a lakóközösség tagja(i)nak a lakásszövetkezettel szembeni vízkárok kártérítési igényeire.

- 14./ A Lakásszövetkezet tulajdonát képező ingatlanok bérleti díj bevétele, fenntartási díj csökkentése céljából megilleti azokat a lakóépületeket, ahol a bevétel tényszerűen képződik.
- 15./ A tagok, nem tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a köz- vagy a küldöttgyűlés által meghatározott felújítási, rendkívüli felújítási célú (véglegesen átadott) pénzeszköz javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig, a tulajdonosok lakásában végzett szolgáltatási tevékenységekre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban ez utóbbiaknál jelentkezik.
- 16./ A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal, a tárgyévet lezáró köz- vagy küldöttgyűlés 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 adás-vételiszerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.

17./ Jelen Alapszabály alkalmazásában:

- 17.1. A fenntartás már meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) építési tevékenység.

Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

- 17.1.1. *Üzemeltetés:* a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői szolgáltatások megszervezése, az Igazgatóság működésének biztosítása;

- 17.1.2. *Karbantartás:* a lakásszövetkezeti tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

- 17.1.2.1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
- 17.1.2.2. időszzerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb

javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

- 17.1.2.3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;

17.1.3. *Felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

A felújítás lehet:

- 17.1.3.1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

- 17.1.3.2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

- 17.1.3.3. korszerűsítés: meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka.
Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia, stb.) alkalmazására, a központi fűtő és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építés-szerelési munkát is;

XV.

EGYÉB FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK

1. Felelősség az alkalmazott és a lakásszövetkezet felelőssége, az alkalmazott és a lakásszövetkezet tagja károkozásáért.
- 1.1. Ha az alkalmazott a foglalkoztatására irányuló jogviszonyával összefüggésben harmadik személynek kárt okoz, a károsulttal szemben a munkáltató lakásszövetkezet a felelős.
- 1.2. Ha a lakásszövetkezet tagja tagsági viszonyával összefüggésben harmadik személynek kárt okoz, a károsulttal szemben a lakásszövetkezet a felelős.
- 1.3. Az alkalmazott és a tag egyetemlegesen felel a munkáltatóval, illetve a lakásszövetkezettel, ha a kárt szándékosan okozta.

2. Felelősség vétőképtelen személy károkozásaért
- 2.1.1. Felelősség vétőképtelen személy által okozott kárért a vétőképtelen helyett az felel, aki jogszabály alapján a vétőképtelen gondozójának minősül. Gondozó az is, aki a vétőképtelen személy felügyeletét a károkozaskor ellátta.
3. Vétőképes kiskorú károkozásaért
- 3.1. Ha a kárt vétőképes kiskorú okozta, akinek van felügyeletre köteles gondozója és a károsult bizonyítja, hogy a gondozó kötelességét felróhatóan megszegte, a gondozó az okozott kárért a károkozóval egyetemlegesen felelős.
4. A munkajogi kártérítési felelősség szabályai:
A szövetkezet munkavállalóinak és a szövetkezetnek, mint munkáltatónak kártérítési felelősségére a Munka Törvénykönyvében foglalt rendelkezések az irányadók.
5. A közösségi együttélés szabályairól szóló önkormányzati rendeletnek megfelelően a lakásszövetkezetnek, mint telektulajdonosnak, valamint az adott ingatlan tulajdonosi közösségének gondoskodnia kell a lakóépület előtti közterület – járda, előkert, stb. – tisztántartása feladatairól. *E rendelkezés alapján, az elszámolási egység terhére a lakásszövetkezet feladata a járda {a rendkívüli hó eltakarítás esetén eljárás az Alapszabály VII. fejezet 1. pont (5) bek. harmadik gondolatjeles bekezdése szerint}, valamint a füves terület gyommentesítése, fűnyírás, míg a tulajdonosi közösség feladatát képezi az előkertek gondozása, tisztántartása – amennyiben az előkerttel kapcsolatos feladatok nem kerülnek felelős végrehajtásra, úgy az előkertet fel kell számolni és a helyét be kell füvesíteni.* Az e pontban felsoroltak tekintetében felmerülő költségek az elszámolási egységet terhelik.

XVI. EGYESÜLÉS, SZÉTVÁLÁS, KIVÁLÁS

1. Lakásszövetkezetek egyesülése
- 1.1. A lakásszövetkezet egyesülési szándéka esetén a többi lakásszövetkezet külön tartott közgyűlésén szövetkezetenként számítva a jelenlévő 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 közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani. A várható járulékos költségeket az indítványozó, szétválni akaró tagok kötelesek megelőlegezni. A közgyűlés a kisebbség kérelmére összehívott ülésen vagy az ülés tartása nélküli döntéshozatal során dönt arról, hogy a költségeket az indítványozók vagy a szövetkezet viseli-e.
- 2.2. A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább 10%-a 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 kezdeményezést benyújtani nem lehet. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló terület vagy más egységnek a tagjai viselik.
A szétválás során a szövetkezettől megváló tag, a tagsági jogviszony megszűnésekor őt megillető járandóság erejéig, ötéves jogvesztő határidőn belül köteles helytállni a szövetkezetnek a tagsági jogviszony megszűnése előtt keletkezett és a létrejövő jogi személy által nem teljesített kötelezettségeiért.
- 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) költség tartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.

- 3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 3.3. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz. A kiválás összes költségét a kiválni egység tagjai és nem tag tulajdonosai viselik.
- 3.4. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
- 3.5. Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló lakásszövetkezet alapítására a lakásszövetkezeti törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.
Önálló lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a lakásszövetkezeti törvény 50. § (3) bekezdés szerinti írásbeli bejelentésre csak az (1) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.
- 3.6. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.
- 3.7. A kiválási szándék írásbeli bejelentése és a lakásszövetkezeti törvény 50. § (5) bekezdésében említett vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik. A kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos.
- 3.8. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 3.9. A törvény 50. § (3) bekezdés szerinti írásbeli bejelentésre csak a (3) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.
Az 50. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosai a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben az 50. § (5) bekezdésében említett vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való alakítását – a társasházakról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően – bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság elrendelheti.

- 3.10. 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 meg kell az Igazgatósághoz küldeni. A törvény 50.§ (3) bekezdése szerinti írásbeli bejelentésre csak e törvény (3) bekezdésében meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.
- 3.11. A lakásszövetkezetből minden negyedév zárónapján lehet kiválni. A kiválás 3.10. pont szerint bejelentését követően az Igazgatóság elkészíti a vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készít.
A vagyonmérleget és a vagyonmegosztási javaslatot elfogadásra a közgyűlés elé terjeszti. Ebből a célból a lakásszövetkezet közgyűlését a kiválásról szóló döntés bejelentésétől számított hatvan napon belüli időpontra össze kell hívni.
4. A szervezeti átalakulások közös szabályai
- 4.1. A szervezeti átalakulások fejezetben meghatározott átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetek Alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégnyilvántartást vezető bíróságnak (cégbíróság).
- 4.2. Az előző pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

XVII.

A LAKÁSSZÖVETKEZET HÁZIRENDJE

Alapvető szabályok

1. A lakóépületben, használati egységben tartózkodó személyeknek, az egymás közötti magatartásuk tekintetében meg kell, hogy feleljenek a kulturált együttélés általános és speciális normáinak.
2. A lakóingatlanok, használati egységnek mind a külön-, mind a szövetkezeti tulajdonú részeinek rendeltetésszerű használatában, állagának megőrzésében, biztonságos üzemeltetésében, működésében, működési rendjében, nyugalmanak biztosításában való megfelelés - ami egyebekben más szabályokban nem rögzített követelmény.
3. A lakóépület vagy használati egység területén a rend és a tisztaság betartása, ami egyebekben minden ingatlanrész tulajdonosra, használóra nézve kötelező érvényű.
4. A lakóépület, a használati egység városképi megjelenésének, az állagának, a vagyonvédelmének biztosítása, a berendezések megóvása, mind a külön-, mind a szövetkezeti tulajdonú részekben.
5. A tisztaság megóvása, a téli hó- és csúszásmentesítési feladatok végrehajtása az önkormányzati rendeletbe és más szabályokba foglaltaknak megfelelően, ide értve a háztartási szemét kezelését, tárolását.

6. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeit, bejáratait – a szemétdobók kivételével – zárva kell tartani, és a zárva tartás feltételeit biztosítani kell.
7. A felvonók üzemeltetése, használata során be kell tartani mindazon szabályokat, egészségügyi előírásokat, melyek a balesetmentes és biztonságos használatot szolgálják.
8. Gépjármű tárolásával, a lakó- és más ingatlanrésszel kapcsolatosan a tűzvédelmi követelményeket, az OTSZ által előírt kötelezettségeket be kell tartani.
9. Az állatok védelméről és kíméletéről szóló vonatkozó jogszabályi előírásokat mindenkor be kell tartani.

A házirend további szabályait és a részletes előírásait az Alapszabály jelen felhatalmazása alapján, az „Alapvető szabályok” teljes körű figyelembevételével, a Házirendben és a Szervezeti és Működési Szabályzatban az Igazgatóság határozza meg. A jelen Alapszabályban (valamint a jelen alapszabály felhatalmazása alapján a Házirendben és a Szervezeti és Működési Szabályzatban) található 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 a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

XVIII. MÁS LAKÁSSZÖVETKEZETI SZABÁLYZATOK

A lakásszövetkezet további belső, illetve vállalkozási szabályzatai, melyek megalkotására megállapítására és módosítására az igazgatóság jogosult, a hatályos törvények és rendeletek, valamint az Alapszabály rendelkezéseinek betartása mellett.

a) Szervezeti és Működési Szabályzat

A célja és feladata meghatározni a lakásszövetkezet törvényes működésének, gazdálkodásának, a tulajdonában álló épületeknek a fenntartási feltételeit, s ennek keretében rendezni a lakásszövetkezet szerveinek és a lakásszövetkezet tevékenységének általános működési rendjét.

Rögzíti a lakásszövetkezet tevékenységi körét és munkaszervezetét, az alábbiak szerint:

- a lakásszövetkezet alaptevékenysége;
- a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége;
- a lakásszövetkezet szervei felépítése;
- a lakásszövetkezet képvisellete, aláírásra jogosultság;
- a munkáltatói jogok gyakorlása;
- a lakásszövetkezet munkaszervezeti felépítését.

Az Alapszabálynak megfelelően részletezi a lakásszövetkezet struktúráját, szerveit és azok jogosítványait, feladatait.

Megállapítja és részletezi az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság tisztségviselőivel szemben támasztott követelményeket, tevékenységük részleteit.

Részletezi a lakásszövetkezet alap- és vállalkozási tevékenysége ügyintéző szervezetét, tevékenységét.

Meghatározza a munkaköri kötelezettségek részletes szabályait, az utalványozási jogot, a bejelentések, az ügyintézés időbeliségének szabályozását, a bírósági, peres, vagy peren kívüli, valamint az egyéb ügyek vitelének szabályait, a sajtó és hírközlő szervek tájékoztatásának módját.

b) Munkavédelmi Szabályzat

Az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzésre vonatkozó előírásokat szabályozza, a munkavédelemről szóló törvény, a hatályos jogszabályok, szabványok és előírások alapján. A Munkavédelmi Szabályzat (a továbbiakban az MvSz) hatálya egységesen kiterjed a szövetkezet teljes területére, illetve valamennyi dolgozójára.

Részleteiben tartalmazza:

- a Munkavédelmi ügyrendet;
- a szövetkezet vezetőinek és testületeinek általános munkavédelmi feladatait;
- a munkavédelmi megbízottak feladatait, jogosítványait;
- a beosztott dolgozók munkavédelmi jog- és feladatkörét;
- a szövetkezet munkavédelmi képviselőjének jog- és hatáskörét, együttműködését;
- az alkalmazás munkavédelmi feltételeit;
- a munkavédelmi oktatások rendjét, a képzésre és továbbképzésre, illetve az elméleti és gyakorlati oktatásra vonatkozó rendelkezéseket;
- az egyéni védőfelszereléseket, védőitalok, tisztálkodási eszközök és szerek juttatását;
- a munkavégzésre vonatkozó rendelkezéseket;
- a munkavédelmi eljárások rendjét.

c) Tűzvédelmi Házi rend

A szabályzat a tüzek keletkezésének megelőzésére, továbbterjedésének megakadályozására, illetőleg a tűzoltás alapvető feltételeinek biztosítására vonatkozó, a létesítés és a használat során megtartandó tűzvédelmi jogszabályok, szabványok és hatósági előírások rendszere és az azok érvényesítésére irányuló tevékenység.

Tartalmazza:

- a szövetkezet vezető beosztású dolgozóinak tűzvédelmi jog- és feladatkörét;
- a dolgozók köteleességét, magatartási szabályait,
- a lakók (tulajdonosok, bérlők) köteleességét, magatartási szabályait;
- a tűzvédelmi ellenőrzéseket;
- a tűzoltó készülékek időszakos felülvizsgálatát, karbantartását;
- a tűzveszélyességi osztályok jelölését és a vonatkozó eseti tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat;
- egyes helyiségek használatára vonatkozó tűzvédelmi követelményeket;
- általános érvényű megelőző tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat.

ca) A lakóépületek közös használatú tereinek tűzvédelmi szabályai

Célja, hogy közérthetően és egyértelműen összefoglalja a lakóépületek közös használatú tereire (közlekedők, folyosók, lépcsőházak, gépjármű tárolók), valamint a lakáson belüli tárolásra vonatkozó tűzvédelmi szabályokat a hatékonyabb jogkövetés elősegítése érdekében.

Tartalmazza:

- az általános követelményeket,
- a menekülési utakra vonatkozó előírásokat,
- a tárolás szabályait,
- a gépjárművek tárolásának szabályait,
- alapfogalmi meghatározásokat.

d) A szövetkezeti és üzleti titok megőrzése, titkos ügykezelés, a személyes adatok védelme és a közérdekű adatok nyilvánossága.

A szövetkezeti és üzleti titok magába foglalja a szövetkezet tevékenységével kapcsolatosan minden olyan ismeretet, adatot, tényt, megoldást, technológiát, üzleti kapcsolatot, mely illetéktelen személyek előtti feltárása, közzététele a szövetkezet tevékenységének zavartalan működése jogos érdekeit sérti, vagy veszélyezteti.

A személyes adatok védelme és a közérdekű adatok nyilvánossága alapján rögzíti a lakásszövetkezeti tag jogát a fenntartási költséggel tartozó tulajdonostársak személyéről.

A szabályzat tartalmazza:

- A szövetkezeti és üzleti titok körébe tartozókat.
- Az eljárási rendet;
- A személyes adatok védelmét és a közérdekű adatok nyilvánosságát.

e) A szövetkezet tulajdonban lévő gépjármű tárolók bérleti jogának megszerzési feltételei és más szabályai

A szabályzat célja és feladata a lakásszövetkezet tulajdonában lévő személygépkocsi tárolók juttatásának és elosztási elveinek meghatározása.

A szabályzat rögzíti:

- Az igénybejelentés feltételeit.
- Az igény elbírálásának és új szerződés megkötésének további feltételeit.
- A használati szerződés tagi, nem tagi hatályát.
- A használati szerződés megszűnését.
- A ciklikus idejű sorsolást.

f) Számviteli politika

A számviteli politikát a számviteli törvény alapelvei és előírásai, a lakásszövetkezet adottságainak leginkább megfelelő módszerek és eljárások kiválasztása, valamint a lakásszövetkezet számviteli rendje határozza meg.

Célja, hogy a lakásszövetkezetnél olyan számviteli rendszer funkcionáljon, amelynek alapján megbízható és valós információt tartalmazó éves beszámoló állítható össze, és amely számviteli rendszer egyidejűleg a vezetői döntések számára is alkalmas információs bázisul szolgálhat.

A számviteli politika meghatározza a lakásszövetkezet működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a naptári év könyveinek lezárását követően a Számviteli Törvényben, valamint a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott könyvvizsgálattal alátámasztott beszámoló készítését.

A számviteli politikához kapcsolódó további szabályok:

Pénzkezelési szabályzat

A lakásszövetkezet valamennyi bankszámláján és a házipénztárban történő pénzkezelés módját szabályozza.

A pénzkezeléssel kapcsolatos szabályokat a Számvitelről, a Személyi jövedelemadóról, az Adózás rendjéről, valamint a Pénzforgalomról, a pénzforgalmi szolgáltatásokról és az elektronikus fizetési eszközökről szóló Korm. rendeletben és a Számla, az egyszerűsített számla és a nyugta adóigazgatási azonosításáról, alkalmazásáról szóló PM rendeletben szabályozottak szerint állította a szövetkezet.

A pénzkezelési szabályzat folyamatos karbantartásáért, a benne foglaltak betartásáért, beleértve az ellenőrzés megszervezését is, a gazdasági vezető felelős. A pénztárt a gazdasági vezető naponta ellenőrzi.

A Felügyelő Bizottság a pénztárt esetenként vizsgálja.

Bankszámlát a lakásszövetkezet elnöke nyithat, a nyitás bejelentési kötelezettsége a gazdasági vezető kötelessége. A bankszámla forgalom az OTP Elektra útján történik.

A lakásszövetkezet működéséhez szükséges készpénzforgalom lebonyolítására házipénztár szolgál.

A pénztári zárókészleten (500eFt) felüli pénzeszközök folyószámlára helyezettek.

g) Leltározási és selejtezési szabályzat

A lakásszövetkezet az éves leltárt december 31-i fordulónappal készíti el, mennyiségben és értékben. Az esetleges leltárhiányról jegyzőkönyvet állít ki.

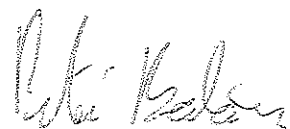
A már megrongálódott, feleslegessé vált készleteket, eszközöket selejtezi. A selejtezésről selejtezési jegyzőkönyvet (nyomtatványboltban beszerzett formanyomtatványt) állít ki.

Amennyiben a selejtezésre váratlan esemény miatt év közben kerül sor, úgy a selejtezésről külön selejtezési jegyzőkönyvet kell kiállítani.

j) Számlarend

Tartalmi részei:

1. Befektetett eszközök.
2. Készletek.
3. Pénzeszközök, aktívák.
4. Források, passzívák.
5. Költségcím számlák.
6. Közvetett költségek.
7. Közvetlen költségek.
8. Ráfordítások.
9. Bevételek.



k) Adósságkezelési szabályzat

Célja, hogy a lakásszövetkezet számára meghatározza úgy a nem fizetni akaró adós hátralékkezelését, végrehajtását, mint a fizetni akaró adós fizetéskönnyítésének megoldása érdekében teendő lépéseket.

A folyamatok sorrendje:

- Hátralékkezelés
- Fizetési kedvezmény
- Végrehajtás
- Nem végrehajtási kényszerselekmények
- Hátraléktakarítás

l) A tag és nem tag lakástulajdonosok lakáscélú ingatlanának lakásbérlettel kapcsolatos szabályai, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlettel kapcsolatos rendelkezések.

Célja a lakásbérlet megkötésének, megszűnésének, a bérbeadási gyakorlat folytatásának, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások összhangjának megteremtése a lakásszövetkezet tulajdonában álló ingatlanrészekkel, a közös használatra szolgáló részek és berendezések működésének/működtetésének és vagyonbiztonságának a megteremtésére.

m) Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzat.

A Szabályzat alapvető célja, azon belső szabályok megállapítása és intézkedések megalapozása, amelyek biztosítják, hogy a lakásszövetkezet adatkezelő tevékenysége megfeleljen a Rendelet, és az Infotv. és más jogszabályok rendelkezéseinek, továbbá az informatikai rendszer alkalmazása során biztosítsa az adatvédelem elveinek, az adatbiztonság követelményeinek érvényesülését, s megakadályozza a jogosulatlan hozzáférést, az adatok megváltoztatását és jogosulatlan nyilvánosságra hozatalát.

Célja az adatvédelem és az adatbiztonság követelményeinek érvényesítése, az informatikai rendszerben az elvek biztosítása, az adatokhoz a jogosulatlan hozzáférésnek, a nyilvánosságra hozatalnak és a megváltoztatásnak megakadályozása.

n) Közös használatra szolgáló helyiségek használatának szabályzata

Célja lakóépületekben található közös használatú, átmeneti tárolás céljára szolgáló helyiségek mértéktartó és mások érdekséremlme nélküli arányos használatának szabályozása.

o) A lakásszövetkezeti, a tag vagy a nem tag tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség eredeti rendeltetésszerű használatától való eltérő használat szabályai

Célja a lakás egészének, vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenységnek, a használat jogcímétől független feltételeire megállapított szabályok.

XIX.
A SZÖVETKEZET IRATAINAK KÉZBESÍTÉSE
HIRDETMÉNYEK KÖZZÉTÉTELE

1. A Lakásszövetkezet iratainak *(levélküldemény, hivatalos irat, előirányzati/hátraléki kötelezettségek, stb.)* kézbesítése első sorban a háztömbfelügyelő útján a kézbesítés tényének írásban történő igazolása mellett történik. Szövetkezeti *tájékoztatókat, határozatok kivonatát, felhívásokat tartalmazó küldeményeket a háztömbfelügyelők a postaládákba juttatják.*
2. Amennyiben az 1. pontban írt kézbesítést bármely okból nem lehet végrehajtani, úgy a küldeményt (iratokat) igazoltan, postai szolgáltató útján megküldve kell kézbesíteni. A tag, vagy nem tag tulajdonosainak és bérlőinek részére az ismert lakóhelyre, vagy levelezési címre kell küldeni postai szolgáltató útján tértivevénnyel a küldeményeket.

Az így megküldött postai küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni, ha ezt a címzett, vagy vele együtt lakó hozzátartozója a legalább két alkalommal megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. *A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, nem kereste jelzéssel az Igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 8. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).*

- 2.1. *A szövetkezet elektronikus úton végzi a kapcsolattartást a taggal, vagy nem tag tulajdonossal, valamint a bérlővel, amennyiben a tag, vagy nem tag tulajdonos, valamint bérlő a SZMSZ 6. sz. Mellékletében foglalt teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatával ehhez hozzájárul.*

Az elektronikus kapcsolattartással továbbított levél/levelek (e-mail) a küldéstől számított 24 órán túl átvettnek minősülnek, amennyiben az/azok hibás e-mail cím miatt nem kerülnek automatikusan visszaküldésre, vagy az érintett postafiók telítettsége miatt nem kézbesíthetők (Pl: visszapattan a postafiókból). Akkor más módon is meg kell próbálni kézbesíteni a meghívót. Ez esetben a meghívót akkor kell kézbesítettnek tekinteni, ha közlése nem lehetséges, mert a tulajdonostárs személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

3. Az igazgatóságnak a 2004. évi CXV. tv. 4. § (2) bek. i) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére – az ismert lakóhelyére, vagy levelezési címére igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta.

A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, nem kereste jelzéssel az Igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 8. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján, vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az előző bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

4. Azokban az esetekben, amikor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) a szövetkezetet kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének a szövetkezet honlapján tesz eleget.

A szövetkezet egyéb hirdetményeit a szövetkezethez tartozó épületek hirdető táblájában történő kifüggesztés útján legalább 8 napon át közzszemlére teszi.

XX.

A SZÖVETKEZET MEGSZŰNÉSE

1. A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúan 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.

- 1.2. A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

- 1.3. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

- 1.4. Ha a lakásszövetkezet 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.

- 1.5. 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.

- 1.6. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon, a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

XXI.

SZÖVETSÉGI TAGSÁG

A lakásszövetkezet – a maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a működés elősegítése, a gazdasági tevékenység előmozdításának ápolása érdekében – a LOSZ országos érdek-képviselői szövetsége Szegedi Képviselőtények tagja.

A szövetségekben a lakásszövetkezetet az elnök képviseli.

XXII.
AZ ALAPSZABÁLY JÓVÁHAGYÁSA ÉS ELFOGADÁSA

Jelen Alapszabály a Tarján IV Lakás- és Garázsfenntartó Szövetkezet közgyűlése által 2005. december 07. napján elfogadott új szövegű Alapszabályának a lakásszövetkezet küldöttgyűlése által több alkalommal, legutóbb a 2024. március 25. napján 9/2025. (03.24.) KH sz., határozatával módosított Alapszabályának rendelkezéseit tartalmazza egységes szerkezetben.

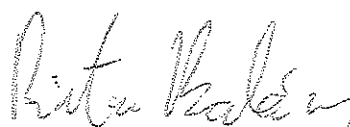
Szeged, 2025. március 24.

ZÁRADÉK

Az Alapszabály preambulumaának második bekezdésének törlésére, ötödik bekezdésének módosítására/kiegészítésére, a hetedik bekezdés módosítására, a III. fejezet 3. pontjának módosítása, a IV. fejezet 1. pontjának kiegészítésére, a VI. fejezet 11. pontjának módosítására, a VIII. fejezet 1. pontjának, 2. pontjának, 14. pontjának, 18. pontjának 27. pontjának módosítására, a X. fejezet 1. pontjának kiegészítésére, a XII. fejezet 2.2.b. pontjának, a 2.2.i) pontjának, a 2.2.j) pontjának, a k) pontjának az l) pontjának, a 2.5.b) pontjának, a 2.9. pontjának, a 2.10. pontjának, a 3.1. pontjának, a 3.2. pontjának, a 3.6. pontjának, a 4.1. pontjának módosítására/kiegészítésére, a XII. fejezet 3.a) pontjának, 3.c) pontjának, 4. pontjának módosítására/kiegészítésére, a XIV. fejezet 6.3.1., 6.3.2. pontjának, a 9. pontjának, a 12. pontjának módosítására/kiegészítésére, a XV. fejezet 3.1. pontjának, 5. pontjának módosítására, a XVIII. fejezet módosítására, a XIX. fejezet 1. és 2. pontjának módosítására/kiegészítésére a 2025. március 24. napján a Tarján IV. Lakás-, és Garázsfenntartó Szövetkezet küldöttgyűlése által 9/2025. (03.24.) KH sz., Küldöttgyűlési határozatával történt módosítása adott okot ezen egységes szerkezetű Alapszabály elkészítésére, melynek szövege a módosításokat vastag, dőlt betűvel tartalmazza.

Dr. Pintér Balázs Ferenc ügyvéd a Tarján IV. Lakás-, és Garázsfenntartó Szövetkezet (6723 Szeged, Pentelei sor 5.) jogi képviselője e módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabályt - készítettem és ellenjegyzem Szegeden, 2025. március 24. napján, egyben igazolom, hogy ezen egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály szövege megfelel az Alapszabály módosítások alapján hatályos tartalmának.

Pintér Ferenc Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Pintér Balázs Ferenc ügyvéd
KASZ szám: 36067224
☒ 6795 Bördány, Pf. 5.
6722 Szeged, Tisza L. krt. 47. II/201.



Dr. Pintér Balázs Ferenc
ügyvéd

Ügyszám: Lsz: 7/2025.

Pintér Ferenc Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Pintér Balázs Ferenc ügyvéd
KASZ szám: 36067224
☒ 6795 Bördány, Pf. 5.
6722 Szeged, Tisza L. krt. 47. II/201.



Dr. Pintér Balázs Ferenc
ügyvéd