

**„Barátság” Lakásfenntartó Szövetkezet
5100 Jászberény, Szabadság tér 11-13. sz.**

Alapszabálya

A Szövetkezet a módosított 2004. évi CXV. számú törvény előírásainak megfelelően az 1995. február 13. napján elfogadott és többször módosított alapszabályát az alábbiakban állapítja meg, és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva hatályos 2024. február 14. napjától:

A „Barátság” Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabálya a Lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

A lakásszövetkezet alapszabálya meghatározza:

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés, illetőleg – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- l) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o) a lakásszövetkezet házirendjét, vagy - a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett - annak alapvető szabályait;
- p) az alapszabályon kívül a házirend, és más - a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő - belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) az írásbeli szavazásra - e törvény keretein belül - előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r) a lakásszövetkezet fel nem osztható vagyonának létrehozását;
- s) az érdekképviselői tagsági kapcsolatot;
- t) a lakásszövetkezeti tulajdon és vagyon biztosításának és a felelősségbiztosítás kötelezettségét;
- u) a tag vagy a nem tag tulajdonában vagy használatában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően;
- v) a törvény által előírt vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre tér 18. sz. 2.
Tel.: +36-70-458-1810
E-mail: kovacsodri@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 36063701

I. Fejezet

A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye:

Neve: „Barátság” Lakásfenntartó Szövetkezet
Székhelye: 5100 Jászberény, Szabadság tér 11-13. sz.
Statisztikai számjele: 10091144-7010-135-16

2. A lakásszövetkezet célja:

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

3. A lakásszövetkezet feladatai:

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

3.1 A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

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

3.2 A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége a 3.1. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja fenntartási feladatainak ellátására.

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

A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége: TEÁOR 2008 szerint meghatározva:

68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése – főtevékenység
43.91 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
43.31 Vakolás
63.11 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás 68.32 Ingatlankezelés

II. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

1. Tulajdoni viszonyok:

- a) a lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak. A lakásszövetkezet célját nem szolgáló építmény - különösen a gépkocsitároló - a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.
- b.) a lakásszövetkezet tulajdonában állnak:
- a lakásszövetkezet kezelésébe tartozó lakóépületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, előtér, folyosó, stb.) és helyiségei (tárolók, garázsok, pincék, stb.),
 - a központi berendezések, stb.,

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg ut. 18. sz. 2.
Tel.: +36 70 436-1810
E-mail: kovacs@kovacs-ugyvadi.com
DR. KOVÁCS EMESÉ Ügyvéd
KASZ: 39063701

- tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, alagsor, lépcsőház, ezen épületelemeken lévő nyílászárók,
- a lakásszövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények és vagyontárgyak.

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

2. Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások esetén

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

3. Vagyonbiztosítás

A lakásszövetkezet a tulajdonát, vagyonát épülettömbönként köteles az igazgatóság biztosító intézetnél biztosítani, továbbá a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást is kötni.

A biztosítás kérdésében az igazgatóság a biztosítással érintett épülettömb tagértekezletének előzetes támogató javaslata alapján az igazgatóság dönt.

A biztosítás, ideértve a felelősségbiztosítást is, költsége része a tagi használati díjfizetési kötelezettségének.

III. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

1. A közgyűlés

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

- az Alapszabály megállapítása, módosítása;
- az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
- a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagnak megválasztása, felmentése, vagy a feladatokat ellátó felügyelő megbízása, felmentése;
- a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselési szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- mindaz, amit a Lakásszövetkezeti Törvény, vagy az Alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

1.2. Az 1.1 bekezdés f.) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az 1.1 bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.

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

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászapáti
Szent Imre bencés út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 458-1810
E-mail: kovacs@gyv.hu
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 36963701

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

1.4. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakásszövetkezet központi irodájában jól látható helyen – a lépcsőházak hirdetőtábláin – ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható, ez esetben a hirdetményt minden lépcsőházban ki kell függeszteni. Sürgős esetben – különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása esetén – az írásbeli meghívót a fentiekben meghatározott 15 napos határidőnél rövidebb időközrel is ki lehet küldeni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.

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

1.6. A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó – napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

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

1.8. Ha a Lakásszövetkezeti Törvény, az Alapszabály, vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik a közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában (használatában) áll, ez esetben az érintett tulajdonosok döntenek el és jelentik be szavazati jogukat. Ennek hiányában a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tag, illetve egyenlő tulajdoni arány esetén az ingatlan-nyilvántartásban első helyen bejegyzett tag szavazatát kell figyelembe venni.

1.9. A lakásszövetkezetnél a tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni a III. fejezet 1.1. bekezdés a-g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

1.10. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai.

- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.

- A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatást és a felügyelő bizottsági tag véleményét a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.

- Szavazólapokat igazolható módon kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett – előre nyomtatottan, vagy gépelten – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazat leadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerzhetőségének körülményeit.

- Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.

- A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 458-1810
E-mail: kovacsdr@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 30063701

- Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság egy tagja és a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag, továbbá két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
- A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „Igenmel” vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha nincs minősített többség előírva.

1.11. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a következőket:

- a.) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b.) a megjelent tagok számát azzal, hogy a jelenlévő tagok és meghatalmazott személyek nevét tartalmazó jelenléti ív a jegyzőkönyv mellékletét képezi;
- c.) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d.) a tárgyalta ügyek (napirendek, indítványok) összefoglalását, az azokkal kapcsolatos hozzászólásokat;
- e.) a közgyűlés által hozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthet, és arról – másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

1.12. Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Az értesítésben utalni kell az írásos szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is.

1.13. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő továbbítását, vagy lakásszövetkezeti szervezésű közvetlen továbbítását, vagy postai úton történő kiküldését kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

1.14. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a *Ptk. rendelkezései* az irányadók.

1.15. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb 5 (öt) szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

1.16. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll, akkor az adott tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviseletre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni. Az ily módon adott meghatalmazások nem számíthatók bele az 1.15. pontban megállapított korlátozásba.

2. Tagértekezlet

2.1. A lakásszövetkezet alapszabálya a tagok épülettömbönként szerveződő közösségeit, a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

2.2. A tagértekezlet helyi hatáskörben küldöttet választ, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit.

2.3. A tagértekezlet jogosult:

- az épülettömbben felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni.
- az általa megválasztott küldöttet a lakóépület, működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben eljárásra felhatalmazni (szükséges munkák megrendelése, az elvégzett munkák igazolása, stb.).

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre Utca 61. 11. em. 2.
Tel: +36 76 370 110
E-mail: kovacsod@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 36063701

- a tagértekezleti körzetben lévő lépcsőházban a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezeti tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani, az ebből származó bevételek felosztásáról rendelkezni. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és közgyűlése felé javaslatként funkcionál.
- a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni,
- a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni;
- javaslatot tenni az igazgatóságnak az épülettömböt érintően a vagyon-, illetve felelősségbiztosítás megkötésére.

2.4. A tagértekezőlet a megjelent tagok és nem tagok számára tekintet nélkül határozatképes, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Az épület (lépcsőház) ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet igazgatósága köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezőleten indokolnia kell.

3. Az igazgatóság

3.1. A lakásszövetkezet közgyűlése – ötéves időtartamra – 3 tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság az elnökből és két tagból áll.

3.2. *Az igazgatóság tagjává nem csak lakásszövetkezeti tag választható, azonban meg kell felelnie a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek.*

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

3.4. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét és megalkotja a törvényes működéshez szükséges belső szabályzatokat.

Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a szövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a közgyűlés hatáskörébe.

3.5. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.

3.6. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

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

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

3.9. Az igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában megemeli.

Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben a törvény előírásai szerint.

3.10. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:

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

3.11. Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

3.12. Az igazgatóság testületenként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.

3.13. Az igazgatóság ügyrendje, vagy elfogadott éves ülésterve, illetőleg szükség szerint tartja üléseit, összehívása az elnök feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza.

3.14. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

3.15. Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre híd utca 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 458-1810
E-mail: kovacsdr@emese.hu
DR. KOVÁCS EMESE Ügyvéd
KASZ: 36863701

3.16. Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az ötéves megbízatási időpont előtt a 3.15. pontban megjelöltek egyikének oka miatt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választásszabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

4. A felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag

4.1. A közgyűlés – ötévi időtartamra – a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagot választ.

4.2. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti taggal munkaviszonyt nem létesíthet.

4.3. A felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagot tisztségviselőnek kell tekinteni.

4.4. A felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során ellátja a tagok érdekeinek képviselését. A felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

4.5. A felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag:

a.) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez,

b.) 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;

c.) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;

d.) indítványozhatja az igazgatóság egészének, vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;

e.) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;

f.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,

g.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;

h.) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;

i.) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

Az igazgatóság, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag indítványait, és azok tárgyában a soros legkésőbb a soros igazgatósági ülésen, illetőleg a soros közgyűlésen határozni, állást foglalni.

A felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag a szövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

5. A lakásszövetkezet tisztségviselői:

5.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke – aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is – és az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag.

5.2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

5.3. Az igazgatóság elnöke a lakásszövetkezettel munkaviszonyban, vagy megbízási jogviszonyban áll. Az igazgatóság elnöke felett a munkáltatói, illetve megbízási jogokat a közgyűlés gyakorolja.

A közgyűlés a munkáltatói jogokat illetve megbízási jogokat részben átruházhatja. Nem ruházható át a jogviszony létesítésének, a megszüntetésének és a díjazás megállapításának munkáltatói illetve megbízási joga.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 455 3810
E-mail: kovacsbd@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE Ügyvéd
KASZ: 06063701

5.4. A lakásszövetkezet alapszabálya a tisztségviselők közül az igazgatóság elnökének a törvényben meghatározottakon túl a tisztség vállalására vonatkozóan azt a követelményt szabja, hogy az igazgatóság elnöke olyan személy lehet, aki társasházkezelői, ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik, amelynek nyilvántartásba vételét hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

5.5. A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen és írásban tájékoztatni köteles.

Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó közgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni.

5.6. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a lakásszövetkezettel egyébként munkaviszonyban állnak.

5.7. Nem terheli a 5.6. pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagnak – írásban – bejelentette.

5.8. Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagnak külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja a tisztségviselői megbízatása megszűnik.

5.9. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

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

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

5.12. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

5.13. A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag számára tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg.

5.14. Nem lehet tisztségviselő: a) aki büntetett előéletű;

b) aki valamely a lakásszövetkezet által is folytatott tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll;

c) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;

5.15. Azt a tény, hogy az 5.14. pont a) és b) alpontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn,

a) a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,

b) a tisztségviselő - megbízatásának időtartama alatt - a közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul a közgyűlés (küldöttgyűlés) által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

IV. Fejezet

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

1. A tagsági viszony keletkezése:

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

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 36. sz. 2.
Tel.: +36 76 436-1810
E-mail: kovacsod@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 36063701

- a.) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonosa, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás (gépkocsitároló, műhely) állandó vagy időleges használati joga a Lakásszövetkezeti Törvény előírásai szerint megilleti, továbbá folyamatban lévő építkezésekben építettői jogosultságot szerzett,
- b.) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
- c.) magyar, vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság.
- Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának (gépkocsi tárolójának, üdülőjének, műhelyének) tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használatának jogát megszerezte.
- 1.2. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.
- 1.3. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.
- 1.4. A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.
- 1.5. Ha egy lakás, üzlethelyiség, vagy garázs több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- 1.6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek.
- 1.7. A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követően legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést tájékoztatni kell.
- 1.8. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
- 1.9. A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.
- 1.10. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

2. A lakásszövetkezet tagjainak jogai

- a.) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b.) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c.) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,
- d.) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- e.) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- f.) Az építési szerződésben meghatározott módon, az építésben személyesen részt vegyen az igazgatóság által megbízott személy irányításával.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 458-1810
E-mail: kovacs.emese@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 36063701

g.) Az épület közös használatára szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.

3. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei:

- a.) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b.) a lakásában tervezett építkezéséről értesítse az igazgatóságot,
- c.) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az előzőekben írt beavatkozással okozott kárt.
- d.) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa.
- e.) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje.
- f.) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését.
- g.) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.
- h.) rendeltetésszerűen – más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül – használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst, üzletet, műhelyt) és gondoskodik annak fenntartásáról.
- i.) az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a közgyűlés, vagy az igazgatóság által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgyhónapban,
- j.) befizesse a lakás (garázs, műhely) szövetkezeti tagsági jogviszonyának megszerzésekor a belépési költségek fedezetére lakásonként (használati egységenként) megállapított belépési díjat (adminisztrációs költséget), ha az igazgatóság jelen alapszabályi felhatalmazás alapján ilyent megállapít,
- k.) A szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan a Lakásszövetkezeti Törvényben és a lakásszövetkezet jelen alapszabályában, SZMSZ-ben és Házirendjében meghatározott rendelkezéseit.

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

3.2. A lakás tulajdonosa, vagy a törvény szerinti használója köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

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

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

A 3.2. pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

Ha az e pontban említett esetben a bérlő – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett annak helytállási kötelezettsége áll fenn.

Dr. Kovács Emese ügyvéd iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36-70-423-4810
E-mail: kovacsod@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KAI/2: 30063701

Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az igazgatóság a jelen alapszabály felhatalmazása alapján állapíthatja meg.

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

3.5. Az igazgatóság a 3.2. pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

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

4. A tagsági viszony megszűnése:

4.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

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

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

4.3. A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek – hat hónapig megszakítás nélkül – felszólítás ellenére nem tesz eleget;

b) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az Alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,

c) a tag vagy vele együtt lakó személy a közös helyiségek állagát, más vagyontárgyát rendeltetésellenesen használják, vagy rongálják,

d) a tag vagy vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák,

e) a tag vagy vele együtt lakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türehetlen magatartást tanúsítanak.

4.4. A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

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

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

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

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

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

4.9. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából, az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az igazgatóság a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 458-1810
E-mail: kovacsdr@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 5093701

4.10. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési, vagy pályázati támogatású hitel terheli az elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni. Az igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom áll fenn.

5. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

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

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

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

V. Fejezet

A lakásszövetkezet képviselete, törvényességi felügyelete és a határozatok felülvizsgálata

1. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke képviseli. E jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. *A lakásszövetkezetet képviselheti a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag.* Más tag vagy alkalmazott az igazgatóság elnökének írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

2. Az igazgatóság elnöke és a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

3. A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el, a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló törvény rendelkezései szerint.

4. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

4.1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei 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.

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

4.3. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet – kereset-, illetve perindítás előtt – a felügyelő bizottságnak köteles bejelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül – köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezeti szerv részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni. A felügyelőbizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tag erről az intézkedéséről a bejelentés

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 458-1810
E-mail: kovacsodra@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE ügyvéd
KASZ: 30963701

kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.

4.4. A felülvizsgálattal érintett határozatot meghozó lakásszövetkezeti szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottsági feladatokat ellátó szövetkezeti tagot haladéktalanul írásban értesíteni.

4.5. A keresetindítás 4.2. pontban meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a 4.4. pontban meghatározott döntése közléséig, a 4.3. és 4.4. pontokban meghatározott határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

VI. Fejezet

A lakásszövetkezet házirendje

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

2. A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.

3. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:

- a lakáson belüli építési-szerelési munka, továbbá
- a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályait,
- az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
- raktározás, tárolás szabályait, - állattartás szabályait,
- rovarmentesítés szabályait,
- a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
- az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
- szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
- homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
- dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat.

4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait az alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság határozza meg.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

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

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

3. A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását kölcsön, költségvetési, önkormányzati támogatás, illetőleg egyéb bevételek; a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze és egyéb bevételek biztosítják.

4. A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

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

A közüzemi szolgáltatások díját a szemétdíj vonatkozásában lakásonként viselik a tag és nem tag tulajdonosok.

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre herceg út 18. fsz. 2.
Tel.: +36 70 460 1810
E-mail: kovacsdr@gmail.com
DR. KOVÁCS EMESE-ÜGYVÉD
KASZ: 16043701

6. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az eljárással felmerült költség a hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonost terheli.

7. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.

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

9. A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost, - több tulajdonos esetében egyetemlegesen - terhelik.

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

11. Azon épülettömbökben, amelyekben a szövetkezet biztosítja a fűtésszolgáltatást, késedelmes fizetés esetében az igazgatóság a fűtésszolgáltatást a hátralék rendezéséig korlátozhatja.

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

13. A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.

14. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni.

15. A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközök 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 (használati díj; szolgáltatás) jelentkezik.

16. A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal véglegesen és haladéktalanul el kell számolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait.

Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.

VIII. fejezet

A lakásszövetkezet megszűnése

1. A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

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

2. A legkisebb kötelező taglétszám (10 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

Dr. Kovács Ernő Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény
Szent Imre Herceg út 18. sz. 2.
Tel.: +36-76-455-1810
E-mail: kovacs.ernő@gmail.com
DR. KOVÁCS ERNŐ Ügyvéd
KASZ: 16063701

3. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.
4. Ha a lakásszövetkezet az 1. pont a) vagy c) alpontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
5. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.
6. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető. 7. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet érdekképviseleti tagsága

A lakásszövetkezet saját maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesít a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviselőiben.

Ebben a kérdésben a közgyűlés felhatalmazása alapján az igazgatóság dönt.

X. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

1. A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg – annak keretei között – a lakásszövetkezet jelen alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.
2. A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet módosított alapszabályát 2024. február 14. napján lépteti hatályba.

Jászberény, 2024. február 14.

.....
a közgyűlés levezető elnöke

.....
jegyzőkönyv hitelesítője

.....
közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője

Igazolom, hogy jelen alapszabály módosításokkal (III.3.2., 5.4. V.1., 2.) egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapító okirat módosítások alapján hatályos tartalmának, és jelen egységes szerkezetű alapító okiratot ellenjegyzem:

Dr. Kovács Emese ügyvéd (KASZ 36063701)
Jászberény, 2024. 02.14. napján

Dr. Kovács Emese Ügyvédi Iroda
5100 Jászberény, Kossuth u. 2.
Szent Imre herceg
Tel.: +36-70 411-1111
E-mail: kovacs@kasz.hu
DR. KOVÁCS EMESÉ
KASZ: 36063701