

## ALAPSZABÁLY (módosításokkal egységes szerkezetben)

Elfogadta az Újpalota 4. sz. Lakásfenntartó Szövetkezetből kiváló Budapest, XV. kerület Páskom park 25. szám alatti, 91158/43 hrsz-ú Lakásfenntartó Szövetkezet 2006. december 05.-én megtartott alakuló közgyűlése, mint az Újpalota 4. Sz. Lakásfenntartó Szövetkezet jogutódja, a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 58. § (3) bekezdésében, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény Vhr. 74. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével.

1)

A szövetkezet neve: Páskompark Lakásfenntartó Szövetkezet

2)

A szövetkezet székhelye: Budapest, XV. kerület Páskom park 25.

3)

A szövetkezet tevékenységének célja: hogy a szövetkezet tagjai közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodjanak a lakások működtetéséhez szükséges szövetkezeti tulajdonú közös létesítmények fenntartásáról és működtetéséről

4)

A szövetkezet felügyeleti szerve: Fővárosi Bíróság Cégbírósága

5)

A szövetkezet tevékenységi köre: 70.32 Ingatlankezelés

A fenti tevékenység a tagok és a nem tagok tulajdonában, illetve használatában álló lakások működtetéséhez szükséges közös létesítmények fenntartását és működtetését foglalja magába.

6)

Az e szövetkezeti alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

7)

(1) A szövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, továbbá külföldi személyek akkor lehetnek a tagjai, ha a lakás tulajdonjogát megszerezték.

(2) A szövetkezet a tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik

*(3) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. és a 2011. évi LXXVI. törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.*

8)

A közgyűlés e alapszabályt, a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével, bármikor módosíthatja. Az alapszabály módosítását ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

#### **A szövetkezet képviselete**

9)

*A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az – igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges. A szövetkezetet az igazgatóság elnöke képviseli és cégjegyzési joga önálló.*

#### **Határozatok bírósági felülvizsgálata**

10)

*(1) 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.*

(2)

*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.*

(3)

*A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani.*

*A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre – felfüggesztheti.*

(4)

*A jogsértő határozattal érintett tag a sérelmet, perindítás előtt, a felügyelő bizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül – köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.*

(5)

A felügyelő a (4) bekezdésben említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.

(6)

Az (1) bekezdés szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelő 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 felügyelőt haladéktalanul írásban értesíteni.

(7)

A keresetindítás (3) bekezdésben meghatározott határideje a felügyelőhöz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a (6) bekezdésben meghatározott döntése közléséig, az (5) vagy a (6) bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz nappal kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

### **Tulajdoni és használati viszonyok a szövetkezetben**

11)

(1) A szövetkezetben a lakások a tagok külön tulajdonában állnak.

(2) Az egyes tulajdonosok tulajdonában álló lakások meghatározását, valamint a lakások tulajdonosainak a megjelölését, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény Vhr. 74. § (2) b) és e) pontjaiban előírtaknak megfelelő és a Fővárosi Kerületek Földhivatalához 815/1981. szám alatt 1981.01.09.-én beadott 1 db jegyzőkönyvvel egyező sorrendű 1. számú melléklet tartalmazza az alábbiak szerint:

Az 1. sz. melléklet a Budapest, XV. kerület 91158/43 hrsz. földrészleten elhelyezett 63 db lakásnak, valamint a 63 db lakás tulajdonosainak az adatait tartalmazza.

(3) Az alapszabály 1. sz. melléklete a 2004. évi CXV. törvény 43. § (6) bekezdésében leírtak, valamint a személyes adatok védelméről rendelkező törvényben előírtak miatt nem nyilvánosak, ezért a lakástulajdonosoknak az alapszabály mellékleteibe való betekintési joga kizárólag a saját adataikra korlátozódik.

(4) Az igazgatóság az 1. sz. mellékletben rögzített adatokról csak a Földhivatal, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

12)

A lakásoknak helyet adó földrészlet, továbbá a lakások épületszerkezetei, a közös használatra szolgáló területek (beton térburkolat, stb.) és helyiségek (közös tárolók, stb.), a központi berendezések, a szövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a szövetkezet tulajdonában állnak az alábbiak szerint:

- a lakóépülethez tartozó földrészlet,

- az épületszerkezetek,
- a lakóépület közös használatra szolgáló helyiségei és területei,
- a lakóépület központi berendezései,
- 1 db házfelügyelői (gondnoki) lakás,
- a lakásfenntartó szövetkezet célját szolgáló más létesítmények (pl: iroda, raktár, stb.) és vagyontárgyak,
- 2 db üzlet (1 db fodrásztat – hasznos területe 54m<sup>2</sup>, 1 db szolárium – hasznos területe 11,2m<sup>2</sup>).

13)

(1) A lakást a tulajdonosa maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja.

(2) A tag halála esetén a tulajdonjog az öröklésre vonatkozó szabályok szerint változik.

A nem természetes személy tag megszűnése esetén a tulajdonjog tekintetében jogutódlásnak van helye.

(3) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

14)

*(1) A lakóépülethez tartozó, a szövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára, a közgyűlés határozatainak keretei között a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.*

(2) A lakásokon belüli tevékenységek végzése során az alapszabály 2. sz. mellékleteként jóváhagyott házirend szabályait minden lakástulajdonos köteles betartani és a tevékenység végzésében résztvevőkkel betartatni.

(3) A házirend tartalmazza a lakások közös használatra szolgáló területeinek és helyiségeinek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

(4) A szövetkezet tulajdonában álló valamennyi épületrész (közös használatú terület, helyiség, falfelület stb.) használatának, hasznosítási módjának megváltoztatása kérdésében a közgyűlés döntését kell kérni.

*(5) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a kamerarendszer működtetését külön szabályzatban kell rögzíteni.*

### **A szövetkezet szervezete**

#### **A közgyűlés**

15)

(1) A szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a) az alapszabály módosítása;

- b) az igazgatósági tagok megválasztása és felmentése;
- c) az igazgatóság elnökének a megválasztása, felmentése;
- d) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- e) az igazgatósági tagok és a felügyelő bizottsági tagok díjazásának megállapítása;
- f) az igazgatósági elnök és a felügyelő bizottsági elnök díjazásának megállapítása;
- g) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, továbbá a tagokat és nem tagokat terhelő befizetési kötelezettségről, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- h) a szövetkezet egyesülésének, szétválásának és a szövetkezet megszűnésének elhatározása;
  - i) a szövetkezet tulajdonában álló épületrész használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;*
  - j) döntés szövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg kilépésről;*
  - k) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;*
  - l) mindaz, amit törvény vagy e alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.*
- (2) Az (1) bekezdés h) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.*

16)

(1) A közgyűlést az igazgatóság hívja össze.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.

(2) *Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő 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 felügyelő, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.*

(3) *Sürgős esetet – különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.*

(4) A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a szövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(5) *A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.*



(6) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(7) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

17)

(1) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent

(2) 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.

(3) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a szövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

(4) A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

18)

(1) A közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

(2) Az igazgatóság elnökét, valamint a felügyelő bizottság elnökét, a megválasztott igazgatósági tagok és felügyelő bizottsági tagok közül, a szövetkezet egész tagságából a közgyűlésen jelenlévő tagok választják titkos szavazással

(3) A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, és a tagok a közgyűlésen ellentétesen szavaznak, a leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe.

(4) A szövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra a Ptk. 222-223. §-ában foglaltak az irányadók. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, melynek eredeti példányát a jelenléti ív aláírásakor át kell adni. Egy személy meghatalmazás alapján legfeljebb öt szövetkezeti tag képviselését láthatja el.

Teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha:

- a meghatalmazó a meghatalmazást saját kezűleg írta és aláírta vagy
- két tanú a meghatalmazáson aláírásával igazolja, hogy a meghatalmazó a nem általa írt meghatalmazást előttük írta alá, vagy az aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; a meghatalmazáson a tanúk lakóhelyét is fel kell tüntetni,
- a meghatalmazó aláírása vagy kézjegye a meghatalmazáson bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van.

(5) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b) a megjelent tagok számát, a jelenléti íven a tagok nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét;

- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott 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 szövetkezeti tag hitelesíti
- (6) A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról, a másolási költség megfizetésével, másolatot kérhet.
- (7) Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell.

### **Az igazgatóság**

19)

- (1) A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú igazgatóságot választ.
- (2) Az igazgatóság tagjává csak a szövetkezet tagja választható meg.
- (3) Az igazgatóságnak, egyúttal a szövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg a megválasztott igazgatósági tagok közül.

20)

- (1) Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét.
- (2) Gondoskodik a szövetkezet egészére vonatkozó Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban: SzMSz) elkészítéséről illetőleg elkészíttetéséről
- (3) Az SzMSz-ben rögzítettek szerint kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a szövetkezet alkalmazottaival kapcsolatos munkáltatói jogokat.
- (4) Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe.
- (5) Az igazgatóság elnökének a feladata és hatásköre:
  - a) Az igazgatóság munkájának összehangolása, valamint a szövetkezet egészének, de különösen az igazgatósági tagok munkájának elvi irányítása és ellenőrzése.
  - b) Az igazgatósági értekezletek előkészítése, megszervezése és levezetése.
  - c) A szövetkezet képviselote hivatalok és hatóságok előtt, valamint peres eljárásokban a bíróság előtt.
  - d) A szövetkezet működésével kapcsolatos külső és belső levelezés.
  - e) A szövetkezet működése során keletkezett iratok gyűjtése és megőrzése.
  - f) Az adatvédelmi és környezetvédelmi előírások betartatása.
  - g) A szövetkezet egészének működésével kapcsolatos elválaszthatatlan központi kiadásokra, valamint a kiadások fedezetét biztosító befizetésekre vonatkozó költségvetési terv elkészítése.
  - h) A szövetkezet egészére vonatkozó évenkénti költségvetés összcállítása a blokkok részközgyűlései által jóváhagyott költségvetések, valamint a központi költségvetés összevonásával.
  - i) Az éves és a rendkívüli közgyűlések elé terjesztendő beszámolók elkészítése.
  - j) A szövetkezet éves rendes közgyűlésének, valamint az esetenkénti rendkívüli közgyűlések előkészítése, megszervezése, és megtartása az igazgatósági tagok tételesen szabályozott közreműködésével.

k) A közgyűlésen meghozott határozatokat ismertető, valamennyi lakástulajdonos részére kézbesítendő írásbeli értesítők elkészítése és átadása a kézbesítést intéző igazgatósági tagoknak.

l) A szövetkezet pénzügyi és számviteli rendjének a kialakítása, és a pénzügyi és számviteli fegyelem betartásának rendszeres ellenőrzése.

m) Szerződéskötés könyvelővel vagy könyvelő irodával a szövetkezet pénzügyi és számviteli nyilvántartásának folyamatos vezetésére, valamint az éves pénzügyi beszámoló és mérleg elkészítésére.

n) Gondoskodni a szövetkezet mérlegének elkészítéséről, az adó- és járulékbevallások elkészítéséről, a statisztikai jelentések összeállításáról, mindezek határidőre történő beadásáról, valamint az adó és járulék fizetési kötelezettség határidőre történő teljesítéséről.

o) A pénzügyi helyzet folyamatos figyelemmel kísérése, valamint a pénzügyi ellehetetlenülésének megakadályozása. Szükség esetén pótbefizetés kezdeményezése.

p) *Fizetésre felszólító levelek megírása és tértivevényes vagy kézbesített levélként való eljuttatása a közös költség befizetési kötelezettségeit nem teljesítő lakástulajdonosok részére.*

*Az igazgatóságnak a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).*

*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 (1) bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.”*

q) A jelzalog bejegyzési rendelkezések elkészítése és beadása ügyvédi közreműködéssel a Földhivatalhoz, a hat hónapnak megfelelő közös költséget meghaladó hátralékkal adós lakástulajdonosok lakásaira történő jelzalogbejegyzés érdekében.

r) Fizetési meghagyások kibocsátása bíróságon keresztül és hátralék-behajtási percek kezdeményezése a fizetési kötelezettségeiket felszólító levél átvétele ellenére sem teljesítőkkel szemben.

s) Az összesített tagnyilvántartás folyamatos karbantartása, valamint a tagfelvétellel kapcsolatos jogi problémák rendezése.

t) A szövetkezet Tűzvédelmi Szabályzatában rögzített elnöki feladatok ellátása.

u) Postafiók bérleti szerződés megkötése és a fiókbérleti díjak befizetése.

v) Szövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépés esetén, a szövetkezet képviselője a szövetségben.

w) A szövetkezet tulajdonát képező eszközök évvégi leltározásának a megszervezése és a leltározás szűrőpróbaszerű ellenőrzése.



- z) A működési kiadások negyedévenkénti elszámolásának az elkészítése.
- x) A használhatatlan és felesleges eszközök, valamint iratok selejtezésének megszervezése.
- (6) Az igazgatóság a tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
- (7) Az igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek
- a szövetkezet vagyoni helyzetéről,
  - pénzügyi és jövedelmi helyzetéről,
  - és az igazgatóság tevékenységéről.
- (8) Az igazgatóság a tagnak a szövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.
- 21)
- (1) Az igazgatóság a lakást érintő tulajdonosváltás esetén a lakástulajdonos kérésére, köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról.  
Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.  
Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.
- (2) Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság (1) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

### **A felügyelő bizottság**

- 22)
- (1) A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - legalább háromtagú felügyelő bizottságot választ.
- (2) A felügyelő bizottság tagjává csak a szövetkezet tagja választható meg.
- (3) A felügyelő bizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg a megválasztott felügyelő bizottsági tagok közül.
- (4) A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- (5) A szövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- 23)
- (1) A felügyelő bizottság a tagok érdekében, éves ellenőrzési munkaterv szerint, a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
- (2) A felügyelő bizottság:
- a) a szövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a szövetkezet irataiba betekinthez;
  - b) a szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a szövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet;
  - c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés (részközgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
  - d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a 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 szövetkezet 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) kéthavonta ellenőrzi a Házirend betartását, valamint félévente a Tűzvédelmi Szabályzat betartását és szövetkezet tulajdonában lévő ingatlanrészek műszaki állapotát;
- j) az ellenőrzésekről blokkonkénti írásbeli jelentést készít, amelyet 1-1 példányban átad az ellenőrzött blokkot képviselő igazgatósági tagnak, valamint az igazgatóság elnökének;
- k) elvégzi az évvégi leltározás ellenőrzését és részt vesz a használhatatlanná vált felesleges eszközök, valamint lejárt megőrzési idejű felesleges iratok selejtezésében.
- l) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer köteles beszámolni.

24)

A szövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 60 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni.

A felügyelő bizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a szövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal vehet részt.

### A tisztségviselők

25)

(1) A szövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai.

(2) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

(3) Az igazgatóság elnöke és tagjai a szövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat (munkaviszony létesítése, felmentés, alaphér megállapítása, stb) a közgyűlés gyakorolja.

26)

*(1) Nem lehet tisztségviselő:*

*a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek;*

*b) aki büntetett előéletű;*

*c) aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;*

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

*e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.*

*(2) Azt a tényt, hogy az (1) bekezdés b) és c) pontjában 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 hatósági bizonyítvánnyal igazolja a szövetkezet igazgatóságánál.

(3) A közgyűlés a tisztségviselői megbíztatás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak – a lakásszövetkezet igazgatósága részére történő – igazolására, hogy a tisztségviselővel szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a lakásszövetkezet az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.

(4) A lakásszövetkezeti igazgatóság a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott személyes adatokat a lakásszövetkezeti igazgatóság a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy – a megbíztatás elfogadása esetén – a tisztségviselői megbíztatás megszűnéséig kezeli.

(6) A tisztségviselő a megbíztatás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés felhívására a megbíztatásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti igazgatóság részére köteles bemutatni.

(7) A képesítéssel nem rendelkező választott tisztségviselőt a közgyűlés a szövetkezet költségére kötelezheti ingatlan kezelői képesítés megszerzésére.

27)

(1) Közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek a szövetkezetnek tisztségviselői.

Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is.

(2) A szövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, továbbá az alapszabály által rendszeresített más tisztségviselő nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává.

(3) Tisztségviselővé egy személy több szövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt szövetkezeteket előzetesen - írásban - tájékoztatni köteles.

28)

(1) A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességük megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.

(2) Nem terheli az (1) bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak - írásban - bejelentette.

29)

(1) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a megválasztó szervhez intézett lemondással;
- d) a közgyűlés általi felmentéssel;
- e) a tagsági viszony megszűnésével.

(2) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt hivatalos okirattal nem igazolja.

(3) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt

(4) 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 szövetkezet tevékenységének ellátásában.

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

A szövetkezeti tagsági viszony

30)

(1) A szövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- a) a lakás tulajdonosa, illetőleg a lakásra vonatkozó haszonélvezeti jog jogosultja;
- b) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a szövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

(2) 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 szövetkezetnek.

(3) A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

(4) Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg haszonélvezeti jog alapján a használatában van, akkor mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a szövetkezetbe.

(5) A tagfelvételi kérelemhez csatolni kell a tulajdonjog illetőleg haszonélvezeti jog megszerzését igazoló adásvételi vagy ajándékozási szerződést, vagy az öröklést igazoló hagyatéki végzést.

(6) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek.

31)

(1) A tagfelvételtől az igazgatóság dönt felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül.

A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést tájékoztatni kell.

(2) A tagsági viszony a lakásra vonatkozó tulajdonjog, illetőleg haszonélvezeti jog megszerzésének időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

(3) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

32)

(1) A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag kilép a szövetkezetből;
- c) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;
- d) a tagot kizárják,
- e) a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

(2) A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között minimum 30 naptári napnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.

33)

(1) A szövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

a) a szövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek - az alapszabályban meghatározott időtartam alatt - felszólítás ellenére nem tesz eleget;

*b) írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.*

(2) A kizárásra jogosult igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

(3) A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

(4) 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.

34)

(1) Ha a tagsági viszony megszűnik, - a túlfizetés kivételével - a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

(2) Ha a tagsági viszony a 35) (1) bekezdés a)-c) pontja vagy (2) bekezdése alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

### **A szövetkezeti tag jogai és kötelezettségei**

35)

A tag alapvető joga, hogy:

- a) részt vegyen a szövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a szövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a szövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- d) tisztséget viseljen a szövetkezetben,



e) a szövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.

36)

A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a közgyűlés által részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a szövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásába a szövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a szövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése, továbbá az árammérő leolvasása céljából arra alkalmas időben bejuthasson.

37)

(1) A lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- a) minimum 15 naptári nappal korábban a lakás a tekintetében beálló tulajdonosváltozást,
- b) a változást követő 30 napon belül a lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát;
- c) 30 napon belül a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy adatait.

(2) Az igazgatóság az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezet.

### **A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei**

38)

(1) A nem tag tulajdonost terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost terhelik.

(2) A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetésre és a beszámolóra vonatkozó napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga.

Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

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

### **A szövetkezet gazdálkodása**

39)

(1) A szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel, karbantartással és felújítással) kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

(2) A tagok és nem tag tulajdonosok befizetési kötelezettségeit a közgyűléseken hozott határozatok figyelembevételével, külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

40)

A szövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a szövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

41)

(1) A szövetkezet igazgatósága a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakás tulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Az igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos kötelet kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

### **A szövetkezet megszűnése**

42)

A szövetkezet megszűnik, ha:

a) a szövetkezet 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 szövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

43)

(1) Ha a szövetkezet a 45) (1) bekezdés a) vagy c) pontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

(2) Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki.

(3) A fizetésektelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után szövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

(4) A szövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, az érdekeltségük arányában.

A szövetkezeti érdekképviselőt

44)

(1) A szövetkezet – a tagok érdekeinek védelme, a szövetkezet működésének elősegítése, a gazdasági tevékenység előmozdítása érdekében - közgyűlési határozat alapján - szövetkezeti érdekképviselőti szövetséghez csatlakozhat.

(2) Az érdekképviselőti szövetségben a szövetkezetet az elnök, vagy az általa megbízott igazgatósági tag képviseli.

### A szövetkezet egyéb szabályzatai

45)

(1) A szövetkezet működését részletesen a Szervezeti és Működési Szabályzat (SzMSz) szabályozza.

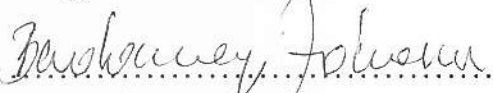
(2) Az alapszabály 2. számú mellékletét képező Házi rend, valamint az SzMSz mellett betartandó a Tűzvédelmi Szabályzat, továbbá a Pénzkezelési Szabályzat és a Leltározási Szabályzat.

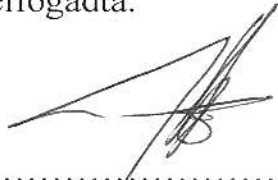
### A szövetkezet alapszabályának elfogadása

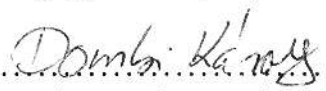
Az alapszabály módosításait a 2012. április 10-én megtartott közgyűlés a jelenlévők 95 %-os többségének a szavazatával elfogadta.

Budapest, 2012. április 10.

  
.....  
közgyűlést levezető elnök

  
.....  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
.....  
jegyzőkönyvvezető

  
.....  
jegyzőkönyv hitelesítő

„Ellenjegyzem”:



Ellenjegyzés helye, időpontja: Budapest, 2012.04.10

DR. JANZA FRIGYESNÉ  
ÜGYVÉD  
1039 Budapest, Szentendrei út 323.  
Tel./fax: 3890-709  
Bankszámla: OTP 11786001-20033789  
Adószám: 41462506-2-41