

## Óbuda 21. Sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

### ALAPSZABÁLY

A 2012. évben a Közgyűlés által jóváhagyott és elfogadott, a **2004. évi CXV.** számú törvény előírásai szerint egységes szerkezetbe foglalt alapszabály, amely a lakásszövetkezet korábban elfogadott alapszabályának helyébe lép azzal, hogy a korábban hatályos alapszabály 2014. május 21. napján hatályát veszíti.

A szövetkezet neve, székhelye:

1. A szövetkezet neve: Óbuda 21. Sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
2. A szövetkezet székhelye: 1036 Budapest, Lajos utca 105-111.
3. A szövetkezet helyrajzi száma: 17929/4/A
4. A szövetkezet cégbírósági bejegyzési száma: 01-02-053085

#### ***I. A szövetkezet célja, feladatai, általános rendelkezések***

1. A lakásszövetkezet a lakóépületek fenntartására létrejött szervezet.

##### ***1/1 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 szociális, kulturális és szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevételével és megvalósítása.

##### ***1/2 A lakásszövetkezet feladatai***

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

- 1/3 A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezetet határozatlan időre alakultnak kell tekinteni. A lakásszövetkezet minimális taglétszáma tíz fő.

- 1/4. A lakásszövetkezet nyilvántartási és törvényességi felügyeletét a Cégbíróság látja el.

- 1/5. A 2004. évi CXV. Törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában és az alapszabály felhatalmazása alapján nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló mindenkor hatályos jogszabály rendelkezései az irányadóak.

- 1/6. Jelen szabályzat hatálya a lakásszövetkezet fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezetünk szervezeti átalakulásaira és megszűnésére terjed ki.

## **II. A lakásszövetkezet képviselete**

- 2/1. A lakásszövetkezetet az ( Elnök vagy ) ügyvezető elnök képviseli, e jogkör harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet.
- 2./2. Az ( Elnök vagy ) ügyvezető elnök cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két - képviseleti jogkörrel felruházott - személy együttes aláírása szükséges.
- 2/3. Szerződéses kötelezettséget írásban csak az ( Elnök vagy) ügyvezető elnök vállalhat
- 2/4. A szövetkezet számlájáról az ( Elnök vagy) ügyvezető elnök önállóan, vagy a közgyűlés által meghatározott módon, illetve által előzetesen a meghatalmazott és a szövetkezet számláját vezető pénzügyintézetnél nyilvántartásba vett két személy rendelkezhet..
- 2/5 A szövetkezet képviseleti jogának egy részét külön megbízás alapján az ügyvezető elnök delegálhatja ügyvédre, jogtanácsosra, vagy olyan érdekvédelmi szervezetre, amelynek a szövetkezet a tagja.

## **III. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata**

- 3/1. A lakásszövetkezet bármely tagja, illetve nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely 2004. évi CXV. számú törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.
- 3/2. A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított 60 napos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A kereset megindításának halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.
- 3/3. A jogsértő határozattal érintett tag a sérelmet - perindítás előtt - a felügyelő bizottság részére írásban köteles bejelenteni.

## **IV. Tulajdoni és használati viszonyok a lakásszövetkezetben**

- 4/1. A lakásszövetkezetben a lakások a tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában állnak.
- 4/2. A lakásszövetkezet kezelésébe és tulajdonába tartoznak a lakóépülettömb épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei, a lépcsőház, a bejárat előtér, folyosók, szárító és tároló helyiségek, szemétdobó és gyűjtő-konténert tároló helyiségek, raktárhelyiségek és üzlethelyiségek.
- 4/3. A központi berendezések - a magántulajdonú lakásokban lévő fűtő, hőellátó szerelvények /kivételt képeznek a fűtőtestek, a szabályzó szelepek és hőfogyasztást

*mérő egységek, amelyek a lakások tulajdonosáé/, a központi szabályozó és légtelenítő csapok, - vízellátó vezetékek a vízóraig vezető részei /a vízóra előtti elzáró csapot is beleértve és az utána beszerelt csőhálózat a lakástulajdonosé./ szennyvízelvezető, szellőző, a magántulajdonú lakásokban lévő elzáró, leválasztó szakaszoló szerelvényekig, a lakások bemenetéig - felvonó, villamosenergia ellátó, villámhárító, tűzvédelmi és szemétdobó csőrendszere, a kanalas továbbító, a falikutak és a hozzájuk vezető vízálózat.*

- 4/4. A tető, a homlokzat, a térelválasztó falazat, liftgépház és szellőzőmotorok tároló elemei, az attika, a szerelő szint és annak kiszolgáló és berendezési tárgyai, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek valamennyi külső és belső nyílászárója, /nem tartoznak bele a magántulajdonú lakások külső és belső nyílászárói/.
- 4/5. A lakásszövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények, a szövetkezeti iroda, és az ahhoz tartozó raktárhelyiségek, valamint vagyontárgyak, és a nem lakás céljára szolgáló és bérlők által kialakított, a 4.2 pontban felsorolt helyiségek. A szövetkezet tulajdonát képezi a 105-ös ház I. emelet 59. lakása.
- 4/6. A raktárhelyiségek üzlethelyiségeknek történő átalakításához a bérlőkkel kötött bérleti szerződések aláírásával a szükséges hozzájárulást a szövetkezet korábban megadta. Az egyes jogi és nem jogi személyekkel, természetes személyekkel kötött megállapodások (bérleti szerződések) alapján, a bérlők a bérleti díjakat a szövetkezet az OTP pénzügyintézetnél fennálló és üzemeltetés céljára szolgáló számlájára folyamatosan teljesítik.
- 4/7. A bérlőknek a bérlemény más módon történő hasznosításához és a használat jogának átruházásához a szövetkezet hozzájárulása szükséges.
- 4/8. A lakóépülethez tartozó, a szövetkezet tulajdonában vagy kezelésben álló épületrészek, helyiségek, használatára - a közgyűlés határozatainak keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére. **A szövetkezet tulajdonában álló raktár illetve tároló helyiségek vonatkozásában a bérleti jog határozott időre történő megszerzésére elsődlegesen a szövetkezeti tag tulajdonostársak tarthatnak igényt.** Amennyiben a helyiség bérleti jogra több szövetkezeti tag tart igényt, akkor a jelentkező tagok közül az veheti bérbe a helyiséget, aki magasabb bérleti díjat ígért a helyiség bérleti jogáért. Abban az esetben, ha a zártan megküldött pályázat felbontásakor az (Elnök vagy) ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja azt tapasztalja, hogy azonos összeget ajánlottak a tagok akkor sorsolással dönti el, ki szerzi meg a bérleti jogot. Amennyiben nincs elegendő szövetkezeti tag, aki a bérleti szerződést kíván kötni, akkor a nem tag tulajdonossal, ha ez sincs kellő számban a jelentkezők között, akkor harmadik személlyel is köthet bérleti szerződést a szövetkezet elnöke. (12/1/3 pont szerint) A szerződést a felek általában határozatlan időre kötik, de amennyiben határozott idejű szerződést kötnek, akkor ez 1 évet jelent.
- a) Az épület helyiségeiben csak a hatályos tűzvédelmi szabályoknak megfelelő tárgyakat, eszközöket, anyagokat lehet elhelyezni. Az elhelyezett tárgyak, eszközök, anyagok sem a szövetkezet vagyonát, sem az ott lakók illetve harmadik személyek személyét, vagyonát nem veszélyeztetheti.

- b) A szövetkezeti tag és vele egy háztartásban életvitelszerűen együtt élő hozzátartozójának átengedheti a helységbérletet abban az esetben, ha az a szerződési feltételeket írásbeli nyilatkozatával magára nézve kötelezőnek ismeri el és azt a szövetkezet elnöke (ügyvezető elnöke) elfogadta.
- c) Az okozott károkért a szövetkezeti tag és annak hozzátartozója egyetemlegesen tartozik helytállni.

4/9 A lakásszövetkezet az alapszabályban alábbiakban meghatározza a lakásokon belüli építési, szerelési munkák és zajjal járó más tevékenység végzésének és a lakók nyugalma szolgáló szabályait, illetőleg a közös helyiségek használatára beépítésére vonatkozó leglényegesebb szabályokat is.

A szövetkezet közgyűlése, ezért az alapszabály XVIII. pontjában megalkotja új Házirendjét. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépületek tekintetében irányadó külön jogszabályokban foglalt rendelkezésekkel.

4/10 A szövetkezeti közös tulajdon elidegenítésére csak valamennyi tag hozzájárulása esetén kerülhet sor.

## V. A szövetkezet tevékenységi köre

- 5/1 A lakásszövetkezet alaptevékenységi körébe tartozó feladatai  
A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek használatba adása, fenntartása, kezelése.  
A 2012. évben hatályos TEAOR'08 alapján:
- 5/1./a **68.32 Ingatlankezelés** – *azon belül: épület fenntartása és korszerűsítése, ezen belül a szövetkezeti lakóház üzemeltetésének és a lakóház kezelésének szervezett megvalósítása.*
  - 5/1/b **81.10 Építményüzemeltetés** *azon belül: lakóház állapotának rendszeres ellenőrzése, a hibák időbeni kijavítása, továbbá folyamatos karbantartása, felújítása, a házkezelési /gondnoksági/ teendők ellátása. A szövetkezet működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények /iroda, műhely, raktár, stb./ létesítése, kialakítása, bővítése és fenntartása továbbá bérbeadása.*
  - 5/1/c **82.11 Összetett Adminisztratív szolgáltatás** *ezen belül: A szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének, megszervezése és végrehajtása.*
  - 5/1/d **82.19 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás,**
  - 5/1/e **81.21. Egyéb épület, ipari takarítás,** *ezen belül: a lépcsőházak, kapualjak a szeméttároló és leöntő rendszerek tisztítása és fertőtlenítése.*
  - 5/1/f A szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása valamint a működésbiztosítása a tagság javaslatainak figyelembevételével.

### **5/2 Fenntartási feladatok körében**

- 5/2/a A lakóház és egyéb létesítmények állapotának rendszeres ellenőrzése, folyamatos karbantartása, és az ehhez szükséges szervezet működtetése gondnoksági feladatok ellátása.
- 5/2/b A felújítással kapcsolatos munkák elvégeztetése a tagság hozzájárulása alapján. Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kár elhárítása érdekében az (elnök vagy) ügyvezető elnök és a felügyelő bizottsági megbízott jogosult elrendelni a felújítás körébe tartozó munkát a tagság hozzájárulása nélkül.
- 5/2/c A nagyobb értékű és magasabb műszaki felkészültséget igénylő karbantartási, és felújítás jellegű vagy speciális üzemeltetési feladatokat, társulás vagy vállalkozásba adás útján végezteti el. (társulási, vállalkozási szerződés alapján)

### **5/3 Számviteli feladatok körében**

A lakásszövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, működtetése az érvényes számviteli törvény (2000 évi. C törvény) előírásainak megfelelően. A tagság befizetéseinek és kiadásainak a lépcsőházankénti és lakásonkénti nyilvántartása. A tagság tartozásaival kapcsolatos eljárás foganatosítása.

### **5/4 Egyéb feladatok körében**

Tagsági ügyek intézése, a gondnoksági ügyek szervezése. elnöki, igazgatósági felügyelő bizottsági illetve, ügyvezető elnöki fogadónapok megtartása. A lakásszövetkezet tevékenységét a lakók személyes közreműködésével valósítja meg. Gazdasági és egyéb tevékenységének ellátására munkavállalókat illetve vállalkozási jogviszony keretében alkalmazott személyeket foglalkoztat.

## **VI. A lakásszövetkezet alapszabálya**

6/1 Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

6/2 A lakásszövetkezet jelen alapszabályában kell meghatározni

- 6/2/1 A lakásszövetkezet nevét és székhelyét, tevékenységének a célját, és tevékenységi körét.
- 6/2/2 A lakásszövetkezet szerveinek felsorolását
- 6/2/3 A lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatát, tagjainak számát.

- 6/2/4 A lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásukhoz szükséges szakmai követelményeket, a megbízásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízás időtartamát.
  - 6/2/5 A tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére vonatkozó igazolás módját.
  - 6/2/6 Közgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásainak szabályait.
  - 6/2/7 A tagok jogait és kötelezettségeit
  - 6/2/8 Az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját.
  - 6/2/9 A költséghátralék megfizetése érdekében az ügyvezető elnök az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg erre irányuló felhatalmazás esetén az ( Elnök vagy ) ügyvezető elnöknek a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait.
  - 6/2/10 A tagfelvételi, és tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben - mivel azokról nem a közgyűlés dönt - az illetékes testület és annak eljárási szabályait.
  - 6/2/11 A lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait.
  - 6/2/12 A használati jog gyakorlásának és átruházásának szabályait.
  - 6/2/13 Az állandó és az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját.
  - 6/2/14 A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, vagy annak örököseivel való elszámolás módját és határidejét.
  - 6/2/15 A lakásszövetkezet házirendjét.
  - 6/2/16 Az alapszabályon kívüli más lakásszövetkezeti belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotására jogosult szervezet megjelölését.
  - 6/2/17 Egyéb, a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott kérdéseket.
- 6/3 Az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában a költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.
- 6/4 **A közgyűlés az alapszabályt –a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével- bármikor módosíthatja.** Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd- jogkörén belül jogtanácsos-által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 6/5 A jelen alapszabály teljes egészében 2014..... napján lép hatályba.

## **VII. A lakásszövetkezet szervezete**

### **7/1. A közgyűlés**

A közgyűlés a lakásszövetkezet legfőbb szerve, amelyet a tagok összessége alkot.

#### **A közgyűlés hatáskörébe tartozik:**

- 7/1/1 Az alapszabály és más belső szabályzat elfogadása módosítása.  
Az alapszabályt és más szabályzatok előkészítése az (elnök vagy)ügyvezető és felügyelőbizottság elnöke vagy tagja feladatköre. Egyéb szabályzat elkészítését

- a közgyűlés az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hatáskörébe teszi át, azzal, hogy annak jóváhagyását a közgyűlés gyakorolja.
- 7/1/2. Az elnök, igazgatósági tagok vagy az ügyvezető elnök megválasztása, felmentése
- 7/1/3. Felügyelőbizottság elnöke vagy tagja megválasztása, felmentése,
- 7/1/4. A tisztségviselők díjazásának megállapítása.
- 7/1/5. Az éves beszámoló elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról vagy a veszteség fedezetének forrásáról.
- 7/1/6. A szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása.
- 7/1/7. Belépés más szövetkezetbe, gazdasági társaságba és kilépés onnan, továbbá szövetkezet, gazdasági társulás alapítása, a bevitt vagyoni értékre tekintet nélkül.
- 7/1/8. Belépés érdekképviseleti szervbe és kilépés onnan.
- 7/1/9. A tisztségviselők ellen kártérítési per indításának elhatározása, büntető feljelentés megtételéről való döntés.
- 7/1/10. A lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészek használata, hasznosításának módjának megváltoztatása,
- 7/1/11. továbbá mindaz, amit a törvény az alapszabály vagy a közgyűlés hatáskörébe utal.

## 7/2. Közgyűlés összehívása

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A közgyűlést az ( Elnök ) ügyvezető elnök hívja össze. Soron kívül is össze kell hívni a közgyűlést, ha ezt a tagok legalább 10%- százaléka - vagy a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja írásban – az ok megjelölésével – indítványozza. Ha az indítványt az ( Elnök ) Ügyvezető elnök nem fogadja el és a közgyűlést 30 napon belül nem hívja össze, akkor a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja, ennek elteltét követő 15 napon belül a közgyűlés összehívására jogosult.

- 7/3. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend közlésével írásban kell össze hívni. A meghívó egy példányát lépcsőházanként is ki kell függeszteni, a napirendi pontokkal együtt.

### 7/4 A meghívónak, hirdetménynek tartalmaznia kell

- lakásszövetkezet nevét, székhelyét
- közgyűlés napirendjét, időpontját, helyszínét
- Megismételt közgyűlés időpontját, és az eltérő határozatképességre való figyelem felhívást

- 7/5 A tagok legalább tíz százalékának előzetes indítványára bármely ügyet fel kell venni a közgyűlés napirendjére Ugyanennyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely szervének vagy bármely tisztségviselőjének döntését, vagy hogy a közgyűlés döntsön más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben.

## 7/6. Közgyűlés határozatképessége

A közgyűlés a tagok legalább **felének jelenléte** esetén határozatképes. Határozatképtelenség esetén, a 15 napon belüli időpontra az eredetivel, azonos

napirenddel összehívott újabb közgyűlés – az eredeti napirend tekintetében – a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

- 7/7 Ha a törvény másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatokat a jelenlévőtagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza, kivéve a 7/8/1 pontban szabályozott kérdésekben. **Minden lakást egy-egy szavazat illet meg**, függetlenül attól, hogy a lakásnak hány tulajdonosa van. Szavazni a közgyűlésen átvett szavazólappal lehet.
- 7/8 Tisztújító közgyűlés előtt a lakókat a meghívóban tájékoztatni kell arról, hogy jelöltethetik magukat a szövetkezet vezető tisztségviselőjének abban az esetben, ha a jogszabályi vagy az alapszabályban rögzített feltételeknek megfelelnek és legalább 20 Szövetkezeti tag aláírásával és beazonosíthatóságához szükséges ajánlását a közgyűlési szavazás megkezdéséig be tudja mutatni.

**7/8/1 A közgyűlés szavazással határoz:**

- a) A ( Igazgatósági tagok vagy ) ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja megválasztásáról illetve leváltásáról. A szavazás a **jelen lévő tagok több mint felének a szavazatával érvényes. A közgyűlés ebben a kérdésben titkosan szavaz.**
  - b) A szövetkezet éves beszámolójáról.
  - c) A szövetkezet Költségvetéséről.
  - d) A felügyelőbizottság beszámolójáról.
  - e) Rendkívüli fizetési kötelezettségekről
  - f) Minden egyéb, a közgyűlés által tárgyalt kérdésben.
- A jelenlévő szövetkezeti tagok egyszerű többséggel határoznak a b.) és c.) és d.) pontokban a nem szövetkezeti, tagokat is szavait jog illeti meg.

7/8/2 Az **Alapszabály elfogadása illetve módosítása nyílt szavazással történik**, a jelen lévő tagok kétharmadának (2/3) szavazatával.

7/9 **A lakásszövetkezeti tagot írásbeli meghatalmazással is lehet képviselni.**

A meghatalmazáson a Meghatalmazó neve, címe, valamely beazonosításra alkalmas személyi adata és az aláírása, valamint a Meghatalmazottnak a neve, címe és beazonosításra alkalmas személyi adata, valamint két tanú neve, címe és aláírása kell, hogy szerepeljen, vagy megfeleljen a Ptk. 222-223. §-ban foglaltaknak. A lakásszövetkezet tagja más tulajdonostól legfeljebb 5 szavazásra jogosult meghatalmazást vehet át és csak ezen korlátok között szavazhat. Nem szövetkezeti tag csak egy szövetkezeti tagot képviselhet, amennyiben érvényes a meghatalmazása.

7/10 **A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni,**  
amelynek tartalmaznia kell

- 1) a megjelent tagok és nem tag tulajdonosok számát,
- 2) a meghatalmazottak nevét meghatalmazásaik számát,
- 3) jelenléti ívet
- 4) a tárgyalt ügyek (indítványok) összefoglalását,



- 5) a határozatokat és
- 6) a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- 7) Elnök vagy Ügyvezető elnök aláírását
- 8) Jegyzőkönyvvezető nevét, aláírását
- 9) A jegyzőkönyv hitelesítők nevét, aláírását

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a közgyűlésen megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti. A jegyzőkönyvbe minden tag betekinthez, arról a költségek megfizetése után másolatot kérhet.

### **7/11 Határozat hozatal közgyűlésen kívül: (Írásbeli Szavazás)**

- a) A lakásszövetkezetek egyesülésének és szétválásának kérdésében a hatályos Lakásszövetkezeti törvényben foglaltaknak megfelelően kell eljárni és a döntést jelenlévő szövetkezeti tagok több mint felének a hozzájárulása esetén érvényes.
- b) Ahhoz, hogy a szövetkezet hitelt vegyen fel, a összes tag 4/5-nek a hozzájárulása szükséges.
- c) A szövetkezeti vagyon elidegenítéséről (4/10 pontban) valamennyi lakótárs jelenlétében, titkosan határoz. Érvényességhez az összes tag egyöntetű hozzájárulása szükséges.
- d) A szövetkezet megszűnéséhez az összes tag egyöntetű hozzájárulása szükséges.

A szövetkezet közgyűlés tartása nélkül is hozhat határozatokat, a 7/1/1-től 7/1/11-ig pontokban felsoroltak kivételével, mivel azokban a kérdésekben csak a közgyűlés dönthet

- 7/11/1 A szavazás a határozati javaslatról írásban történik.
- 7/11/2 Az írásbeli szavazás elrendeléséről az ( *Elnök* ) ügyvezető elnök dönt.
- 7/11/3 Az írásbeli szavazást, a határozati javaslatokat ( *Elnök* ) az ügyvezető elnök készíti elő és küldi meg a tagok részére.
- 7/11/4 A határozattervezet és a szavazólapok kiadásakor a visszaérkezési határidőt meg kell jelölni. A szavazásra az általános szabály szerint 8 nap áll a lakók rendelkezésére, hogy az átvett lapokat az ( *Elnök* ) ügyvezető elnöknek visszajuttassák. Az ( *Elnök* ) ügyvezető elnök a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hozzájárásával indokolt esetben a határidőt lerövidítheti vagy meghosszabbíthatja. Az általános szabálytól való eltérésről a tagokat tájékoztatni kell, a határozati javaslatokat, fel kell tüntetni, illetve azt, hogy meddig kell a szavazólapokat visszaküldeni. A határozathozatali határidő módosításának az okát meg kell jelölni a tagoknak kibocsátott értesítésben.
- 7/11/5 A szavazáson minden lakásnak csak egy szavazata lehet. A szavazólap akkor érvényes, ha a szavazó lapot a szavazásra jogosult aláírta és a szavazólapon előre feltüntetett „igen”, „nem” vagy „tartózkodom” szavazási lehetőség valamelyikét megjelölte. Amennyiben több lehetőséget is megjelölt akkor a szavazat érvénytelen.
- 7/11/6 A szavazás akkor érvényes, ha a szavazásra jogosultak 50%+1 fő határidőben visszaküldi a szavazó lapot. Kivétel azon kérdésekben amelyekben az alapszabály más érvényességi határt állapít meg.

7/11/7 Amennyiben nem érvényes a Szavazás illetve nem érkezett vissza az érvényességhez szükséges szavazólap szám a kiadástól számított 8 napon belül akkor a szavazást meg lehet ismételni.

#### 7/12. Határozatok közzététele

7/12/1 A közgyűlésen hozott határozatokról az ( *Elnök* ) ügyvezető elnök 30 napon belül írásban tájékoztatja a tagtársakat, valamint a nem tagtársakat, ha a döntések valamelyike fizetési kötelezettségét érinti.

7/12/2. Az írásbeli szavazás eredményét az( *Elnök* ) ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja állapítja meg és arról 8 napon belül írásban tájékoztatja a lakókat a szavazás eredményéről.

### VIII. Az Ügyvezető elnök

8/1. A szövetkezet közgyűlése – **3 éves időtartamra** – titkos szavazással 3 tagú igazgatóságot 1 fő elnököt választhat, vagy ha a szövetkezet közgyűlése úgy dönt, akkor ügyvezető elnököt.

8/2. A szövetkezet közgyűlése csak lakszövetkezeti tagot választhat az igazgatóság tagjává, ügyvezető elnöknek harmadik személy is választható, abban az esetben, ha a közgyűlésen megjelentek többsége megválasztja. Abban az esetben, ha a közgyűlés igazgatóságot választ, akkor az ügyvezető elnök helyett a szövetkezet elnöke megnevezést kell érteni és használni.

8/3 Az ügyvezető elnök jelen alapszabálynak és az érvényes jogszabályoknak és a közgyűlési határozatoknak megfelelően szervezi és irányítja a szövetkezet működését és gazdálkodását.

8/4 Az ügyvezető elnök a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét, jóváhagyja – alapszabályi felhatalmazás alapján - a számviteli törvény alapján előírt szabályzatokat, a lakásszövetkezet számviteli politikáját, számlázási rendet, értékelési és leltározási szabályzatot, továbbá egyéb szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a belső szabályzat által hatáskörébe utalt munkáltatói és egyéb jogokat. Az ügyvezető elnök felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

8/5. Az ügyvezető elnök dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe. Az ügyvezető elnök feladata továbbá a bérleti szerződések megkötése és a bérleti szerződések érvényesítése, a szövetkezet érdekeinek képviselete. Tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

8/6 Az ügyvezető elnök évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, tevékenységéről és

előterjeszti a költségvetést. Év közben alkalomszerűen vagy szükség esetén tart konzultációt a felügyelőbizottság elnökével vagy tagjaival. A konzultációt a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja is indítványozhatja, amelyre az ügyvezető elnök köteles 8 napon belül időpontot adni.

- 8/7. Az ügyvezető elnök gondoskodik az épület karbantartásáról és üzemeltetéséről. Irányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon kezeléséről, használatáról és megóvásáról. Államigazgatási szerv vagy egyéb szakértő által megállapított hiányosságokat rövid úton a szerv által megjelölt időpontig köteles kijavíttatni. Lejárt fizetési kötelezettséget, vagy egyéb közgyűlési határozatot nem teljesítő tagokkal és nem tagokkal, valamint bérlőkkel szemben érvényesíteni köteles. A felügyelőbizottság elnökével vagy tagjaival közösen dönt az alapszabályban, illetve közgyűlési határozatban foglalt rendelkezéseket megszegő szövetkezeti tag kizárásról illetve visszavételéről.
- 8/8 Gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről és megóvásáról. Olyan javaslattal élhet a közgyűlés felé, amely a szövetkezet érdekét védi, illetve olyan tagi javaslattal szemben, amely jelentős mértékben befolyásolná a szövetkezet vagyoni helyzetét, kifogást emelhet. Erről a lakóközösséget (tagokat, és nem tagokat) a meghívóban részletes indoklással alátámasztva köteles tájékoztatni, a felügyelő bizottság előzetes véleményével egyetemben.
- 8/9. Az ügyvezető elnök a közös tulajdon működtetése érdekében jogosult belső rendelkezéseket készíteni, amelyeket a tagsággal elfogadtat, és betartásukról gondoskodik. Tulajdonosváltás esetén a tulajdonos kérésére minden esetben a közös költségartozásról díjmentes igazolást köteles kiadni a szövetkezeti tag tulajdonosnak.
- 8/10 Az ügyvezető elnök megbízatása visszahívással, lemondással, vagy tartós betegség fennállása esetén (hat hónap) valamint halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg. Ha az ügyvezető elnök megbízatása idő előtt szűnik meg, a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja a választás előkészítését és lebonyolítását köteles megszervezni és lebonyolítani. (időközi választás)
- 8/11 Amennyiben a szövetkezet igazgatóságot választott, akkor az igazgatóság minden negyedévben köteles ülést tartani, arról jegyzőkönyvet felvenni, amennyiben a szövetkezet működését jelentősen érintő határozatot hozott. Az igazgatósági ülést az Szövetkezeti elnök/ügyvezető elnök vezeti. A döntések meghozatalára tartott szavazás során szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

## **IX.. A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja**

- 9/1 A szövetkezet közgyűlése a szövetkezeti tagok közül 3 éves időtartamra titkos szavazással felügyelőbizottság elnököt és bizottsági tagokat választ. A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja csak a közgyűlésnek van alárendelve.

- 9/2 A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja ellátja a tagok tulajdonosi érdekeinek képviselését, és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő ellenőrzést végez.
- 9/3 A felügyelő bizottsági elnök/ tagok egyéb feladatai:
- 9/3/1 A szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat.
  - 9/3/2 Az( *Elnök* ) ügyvezető elnököt felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, alapszabálynak vagy más szabályzatnak megfelelően járjon el.
  - 9/3/3 Indítványozhatja az ügyvezető elnök felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását.
  - 9/3/4 Összehívhatja a közgyűlést, ha az ügyvezető elnök nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének. A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja az ügyvezető elnöknél kezdeményezheti a rendszeres konzultációt.
  - 9/3/5 Az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlésen a szövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.
  - 9/3/6 Véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is.
  - 9/3/7 Javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására.
  - 9/3/8 Tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.
- 9/4 A szövetkezet ( *Elnök* ) ügyvezető elnöke a felügyelőbizottsági megbízott írásban átadott javaslatait, indítványait köteles megfontolni és azok tárgyában határozni és arra írásban válaszolni.
- 9/5 A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja jogosult a szövetkezet irataiba betekinteni, továbbá a szövetkezet alkalmazottaitól és a szövetkezeti tagoktól a nyilvántartás kezeléséről felvilágosítást kérni; a felvilágosítás megadása kötelező.
- 9/6 Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottság elnöke vagy tagjait tájékoztatni és közreműködését lehetővé tenni.
- 9/7 A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja nem lehet az ügyvezető elnök, annak közeli hozzátartozója, valamint a szövetkezet alkalmazottja, továbbá olyan személy, aki nem tagja a szövetkezetnek.
- 9/8 A felügyelőbizottsági tagság visszahívással, lakásszövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással, vagy tartós betegség fennállása esetén (hat hónap), valamint halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.

## **X: Tisztségviselők**

### 10/1 A szövetkezet tisztségviselői:

10/1. / 1. Az igazgatóság vagy ügyvezető elnök

## 10/1 / 2. A felügyelőbizottság elnöke és tagja

10/2 A tisztségviselőket illetve az ügyvezető elnököt **titkos szavazással kell megválasztani**. Tisztségviselőnek jelölhető az a szövetkezeti tag, akinek jelölését legalább 15 tag támogatja, és aki előzőleg írásban, vagy a közgyűlésen szóban nyilatkozik, hogy a jelölést elfogadja. Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhat. Az ügyvezető elnök felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.(7.8.1.)

10/3 Nem lehet tisztségviselő:

10/3/1 Aki nem tagja a szövetkezetnek, kivéve, ha a Szövetkezet közgyűlésén a megjelentek többsége elfogadja, hogy ügyvezető elnököt választ.(8/1)

10/3/2 Akit a bíróság cselekvőképes korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett

10/3/3 Akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül

10/3/4 Akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél

10/3/5 Ügyvezető elnök legalább középiskolai végzettséggel és műszaki vagy pénzügyi közgazdasági, szakmai végzettséggel vagy bármilyen felsőfokú szakképzettséggel vagy Társasház kezelői végzettséggel rendelkezik.

10/3/6 A felügyelőbizottság elnöke vagy tagja szakirányú középiskolai (pénzügyi, számviteli, kereskedelmi vagy közigazgatási) végzettséggel vagy felsőfokú végzettséggel rendelkező szövetkezeti tag lehet.

10/3/7 Aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet, az nem lehet a Szövetkezetben sem tisztségviselő.

10/4 Összeférhetlenség

10/4/1 Közeli hozzátartozók (a hatályos Ptk. szerint) nem lehetnek ugyanakkor a szövetkezetnek a tisztségviselői. Amennyiben a tisztségviselők között olyan kapcsolat jönne létre, amely összeférhetetlen, akkor arról 15 napon belül kötelesek a szövetkezeti tagokat értesíteni és rendkívüli közgyűlést összehívni, új tisztségviselő megválasztásáról gondoskodni. Annak a tisztségviselőnek kell főszabály szerint a mandátumáról a kialakult összeférhetlenség megállapításakor lemondani, akit későbbi időpontban választottak meg.

10/4/2 A ügyvezető elnök és közeli hozzátartozói nem választhatók meg felügyelőbizottság elnöke vagy tagjának.

10/4/3 Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, de jelöléséről a személy a szövetkezeteket előre - köteles tájékoztatni. Ennek elmaradása esetén a közgyűlés dönt a tisztségviselő felmentéséről, illetve tisztségének megerősítéséről.

10/4/4 A tisztségviselők az általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelezettségeik súlyos megszegésével okozott károkért a szövetkezetnek egyetemlegesen felelősséggel tartoznak, kivéve azt a tisztségviselőt, aki a döntés ellen szavazott, és döntését részletesen írásban indokolta.

10/5 Megszűnik a tisztségviselő megbízása:

- 10/5/1. a megbízatás időtartamának lejártával (3 év)
- 10/5/2. tartós betegség fennállása esetén (hat hónap)
- 10/5/3. a tisztségviselő halálával
- 10/5/4. lemondásával
- 10/5/5. a közgyűlés általi felmentésével
- 10/5/6. szövetkezeti tag tagsági viszonyának megszűnésével
- 10/5/7. megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetetlenséget, vagy kizáró okot felmerülésüktől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg.

10/6. A tisztségviselők felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt. A felmentett tisztségviselő, az ügyvezető elnök vagy a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja kérésére az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb 90 napig ügyvivő tisztségviselőként működik. A feladat, és a megbízás átadásáról a korábbi tisztségviselő az újonnan megválasztott tisztségviselővel jegyzőkönyvet készít. Amennyiben a tisztségviselő megbízása megszűnt, akkor köteles a feladatokat az új tisztségviselőnek átadni, a dokumentumokat illetve a folyamatban lévő és befejezetlen ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

10/7 A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

## **XI. A szövetkezeti tagsági viszonyok**

### 11/1 A tagsági viszony létrejötte:

A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál tilos hátrányos megkülönböztetést tenni faj, szín, nem, nyelv, vallás, politika, vagy más vélemény, nemzeti vagy társadalmi származás, vagyon, születési, vagy egyéb helyzet szerint.

### 11/2 A szövetkezet tagja lehet, aki:

- 11/2/1. A szövetkezetnek azok a természetes és jogi személyek lehetnek a tagjai, akik lakástulajdon szerzésére jogosultak, és lakástulajdonnal vagy résztulajdonnal rendelkeznek a szövetkezeti lakóházban, illetve a szövetkezeti lakóházban lévő lakás hasznélvezői. Cselekvőképességében korlátozott személy törvényes képviselőjének hozzájárulásával kérheti tagfelvételét. Nem magyar állampolgár akkor lehet a szövetkezet tagja, ha a Szövetkezeti házban ingatlantulajdont szerzett.
- 11/2/2. A fenti személyek önként kérhetik tagként való felvételüket, ha az alapszabály rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek ismerik el.
- 11/2/3. Amennyiben a belépési nyilatkozat kitöltésével vállalja, hogy a lakásszövetkezettel szembeni közös költség és egyéb

kötelezettségeinek nem teljesítése esetén a Szövetkezet igényérvényesítése során az igény érvényesítés jogcímeit nem vitatja. A belépése előtt született közgyűlési határozatokat, amely minden lakóra vonatkoznak, magára nézve kötelezőnek ismeri el és vállalja azok betartását és - ha nem saját maga használja a lakást, akkor azok - betartatását mindazokkal, akik számára szívésségi vagy szerződéses alapon a lakás használati jogát átengedte. Továbbá elfogadja, hogy a szívésségi vagy szerződéses lakáshasználók magatartásáért a Szövetkezet és tagjai irányában közvetve felelősség terheli.

11/2/4. Ha a lakásnak több tulajdonosa van, mindegyike kérheti tagfelvételét a szövetkezetbe, de tudomásul veszi, hogy a közgyűlésen egy lakásnak csak egy szavazati joga van. Ha több tulajdonos van és valamennyien részt kívánnak venni a közgyűlésen, akkor csak egyetlen érvényes szavazatot adhatnak le. Amennyiben a tagok között nincs egyetértés a szavazással kapcsolatban, akkor szavazatuk érvénytelen.

11/2/5. A tagfelvételtől az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közösen, az írásbeli kérelem benyújtását követő 30 napon belül dönt.

11/2/6. A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, az új tag a belépésekor köteles a szükséges adatokat megadni. A már tag tulajdonostárs az ügyvezető elnökének kérésére kért adatokat 30 napon belül pótolni köteles. Az adatok csak a hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelően kérhetőek és kezelhetőek.

11/3 A felvételi kérelem elutasítása miatt jogorvoslással a közgyűlésnél, vagy a területileg illetékes bíróságnál lehet élni.

11/4 A szövetkezeti tagokról a 11/2/6 pont szerint kell nyilvántartást vezetni.

## **XII: A tagok alapvető jogai és kötelezettségei:**

### 12/1 A tag alapvető joga, hogy:

12/1/1. Részt vegyen a szövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének és egyéb érdekelttségének megfelelően igénybe vegye a szövetkezet által nyújtott szolgáltatásokat és élvezze a szövetkezeti tagság előnyeit.

12/1/2. Az épületnek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a szövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően, a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül a szárító helyiséget közös kerékpár tároló.

12/1/3 A Szövetkezet tulajdonában álló raktárak bérleti jogának határozott időre történő igénylése során a szövetkezeti tag nem tagokkal szemben előnyt élvez.

12/1/4 Tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen.

- 12/1/5 Tisztséget viseljen a szövetkezetben; a jogi személy tag képviselőjét e jog nem illeti meg
- 12/1/5. A tisztségviselőktől felvilágosítást kérjen a szövetkezetet érintő bármely kérdéstről

12/2 A tag alapvető kötelessége, hogy:

- 12/2/1 vállalásának alapján részt vegyen a szövetkezetnek és testületeinek tevékenységében
- 12/2/2 a szövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje
- 12/2/3 a közgyűlés által megállapított közös költséget legkésőbb a tárgyoló 15. napjáig befizesse
- 12/2/4 a személyi tulajdonban álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetésszerűen, más lakástulajdonosok érdekeinek sérelme nélkül használja, illetve hasznosítsa (bérleti szerződés vagy szívésségi használat is ide értendő) és gondoskodjon annak jó karban tartásáról (a lakásokban végzendő szerkezeti, építészeti átalakítás csak az ügyvezető elnök vagy elnök előzetes írásbeli engedélye alapján lehetséges).
- 12/2/5 A szövetkezet tisztségviselői számára köteles lehetővé tenni, hogy indokolt esetben az épület üzemeltetése karbantartása, felújítása érdekében, arra előre megadott időben lakásába, bérleményébe a javítási, karbantartási munka, vagy annak felmérése érdekében (3 napon belül) bejusson, és ott tartózkodjon. Életveszély elhárítása esetén hatósági tanú jelenlétében a lakás felnyitható arról jegyzőkönyvet kell készíteni és a tanúkkal alá kell íratni.
- 12/2/6 Ha a közgyűlés pótbefizetési kötelezettséget állapít meg, úgy azt a határozatban előírt mértékben és időpontban teljesítse.
- 12/2/7 A lakás tulajdonosa köteles elidegenítési szándékát az ügyvezető elnöknek igazolható módon bejelenteni, és a szövetkezet felé fennálló kötelezettségeiről (nullás) igazolást kérni, illetve elköltözése előtt valamennyi fennálló tartozását kiegyenlíteni.
- 12/2/8 A szövetkezeti tag a közgyűlés által a szövetkezeti tagra vonatkozó és a lakás négyzetmétere alapján megállapított mindenkor közös költség összegét köteles megfizetni.

**12/3 A nem szövetkezeti tag számára, illetve azon Szövetkezeti tag lakótárs számára, aki nem lakhatására használja a lakást, hanem azt egyéb módon hasznosítja, a közgyűlés az alábbi fizetési kötelezettségeket írhatja elő:  
Ezen lakótársak a szövetkezeti tag számára megállapított közös költség 2.5-szeresének a megfizetésére kötelezhetőek.**

12/4 Minden szövetkezeti tag köteles a lakásába a vízórárt beszereltetni és annak állását a megadott időben a szövetkezeti irodába lejelenteni.



- 12/5 Amennyiben hosszabb időn keresztül – két negyedév – a vízóra állását nem jelenti, vagy a leolvasást nem teszi lehetővé, az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság közös határozatával a szövetkezeti tagságból kizárhatja. A szövetkezeti tag a tagságát csak akkor szerezheti vissza, ha igazolja a vízóra hitelességét és az óraállások bediktálását. Az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság közös határozatával a korábbi Szövetkezeti tagot ismét felveheti a tagságba.
- 12/6 Minden új lakástulajdonos, aki nem kéri a szövetkezeti tagságát, köteles személyesen, vagy írásban a szövetkezet elnökének igazolni a tulajdon szerzését és megadni azokat az adatokat, amelyek alapján beazonosítható, mint tulajdonos. Bejelenteni az elérhetőségét, amin a közös költség és egyéb fizetés kötelezettségének érvényesítése érdekében elérhető.
- 12/7 Ha a tag a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, az ügyvezető elnök köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére felszólítani (írásban). Ha a írásbeli felszólítás szabályszerű kézbesítés után eredménytelen marad, az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja kezdeményezheti a szövetkezeti tag kizárását és a követelés jogi úton való érvényesítését fizetési meghagyásos eljárás útján, vagy az ingatlan tulajdoni lapjára történő jelzálogjog bejegyzésével.
- 12/8 Amennyiben az ügyvezető elnök az egyéb jogi úton történő igény érvényesítési lehetőségeket kimerítette és a Szövetkezet a peres vagy peren kívüli eljárás után a végrehajtási jogát az adós ingatlanára bejegyeztette, de azokból a jelentős tartozás megfizetése nem várható, a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hozzájárulásával kérheti, hogy az adóssal szemben kezdeményezhesse az ingatlan árverési eljárást.
- 12/9 A lakástulajdonos köteles bejelenteni
- 12/9/1. A tulajdonosváltozás tényét  
 12/9/2. Az ingatlanban lakók számát  
 12/9/3. Az ingatlan-nyilvántartásban egyébként mindenki számára hozzáférhető személyes adatát a 12/6 pontban megjelöltek szerint  
 12/9/4. Haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező nevét és adatait,  
 12/9/5. A lakásbérleti jog fennállása esetén a bérlők adatait, elérhetőségét. (különösen abban az esetben, ha a távfűtési szerződés a bérlő nevére szól)  
 12/9/6. A fenti adatokat a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül a tulajdonostárs saját felelősségére köteles bejelenteni. Ennek elmaradásából eredő minden kár és költség a mulasztót terheli.  
 12/9/7. Az ingatlanok vonatkozásban sem a szövetkezetet, sem más tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti.

### **XIII: A tagsági viszony megszűnik:**

#### 13/1 Tagsági viszony megszűnésének módjai.

- 13/1/1. A lakásingatlan elidegenítésével,  
 13/1/2. A tag halálával, illetve a jogi személy megszűnésével

- 13/1/3. A tagnak a szervezetből való kilépésével (A kilépés szándékát az ügyvezető elnöknek kell írásban bejelenteni)
- 13/1/4. A tag kizárásával
- 13/1/5. A szervezet gazdasági társasággá történő alakulásával
- 13/1/6. A szervezet jogutód nélküli megszűnésével.
- 13/2. A kilépés esetén a tag írásban köteles e szándékát az ügyvezető elnöknek jelezni. A bejelentés kézhezvételét követő 30. napon a tagsági viszonya megszűnik.
- 13/3. A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke és felügyelőbizottság közös határozatával a tagot kizárhatja, ha a tag neki felróható módon
- 13/3/1 A lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek, három hónapig-felszólítás ellenére nem tesz eleget. (A 12/5,12/7,12/8 pontban felsorolt bejelentési kötelezettségét megszegi)
- 13/3/2 A felszólítás ellenére sem teljesíti az alapszabályban meghatározott, és a közgyűlés által elfogadott fizetési kötelezettségét.(közös költség, használati díj a folyosó beépítések, és bérleti díj fizetési köteleesség esetén)
- 13/3/3 A tag vagy vele együtt lakó személyek, illetve azok a személyek, akiknek a lakás használati jogát szerződési vagy szívességi alapon átengedte a közös helyiségek állagát, más közös tulajdonban álló vagyontárgyat nem rendeltetésszerűen használja, megrongálja. Másokat a közös tulajdon használatából azok hozzájárulása nélkül kizár és a jogsértéssel felszólítás ellenére sem hagy fel.
- 13/3/4 A tag vagy vele együtt lakó személyek, illetve azok a személyek, akiknek a lakás használati jogát szerződési vagy szívességi alapon átengedte az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, tűrhetetlen, a lépcsőház lakóinak életét, testi épségét és vagyontárgyait veszélyeztetető tevékenységet folytat illetve nyugalma zavaró, veszélyeztető magatartást tanúsít.
- 13/3/5 A Házirendben foglalt szabályok folyamatos vagy több alkalommal való megsértése esetén írásbeli felszólítás után sem tesz eleget.
- 13/4 A kizárásról az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közös határozatban jogosult dönteni. A kizárásról tárgyaló ülésre az érintett tagot írásban meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, erről érintett tagot írásban, kell tájékoztatni. A kizárásról hozott határozat ellen a kizárt tag 30. napon belül a közgyűléshez fordulhat jogorvoslatért. Amennyiben a közgyűlés jóváhagyja, a kizárást a tag a következő közgyűlésig nem nyerheti vissza tagsági jogát abban az esetben sem, akha közben minden kizárási okot megszüntetett.

- 13/5 Abban az esetben, ha közgyűlés összehívására 60 napon belül nem kerül sor, úgy a kizárt tag a közgyűlés helyett közvetlenül bírósági út igénybevételeire jogosult.
- 13/5/1. A kizárást kimondó határozat kézhezvételétől, számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik, kivéve, ha a határozat más időpontot állapít meg,
- 13/5/2. illetve a határozat ellen 60 napon belül bírósági keresetet indítottak és a bíróság a közgyűlési határozatot megváltoztatta.
- 13/5/3. továbbá akkor, ha a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatta.
- 13/6 A tagsági viszony megszűnése esetén a taggal, örökösével vagy jogutódjával el kell számolni.
- 13/7 A tag és nem tag lakótárs a túlfizetésein kívül egyéb, a szövetkezet részére teljesített befizetéseit vissza nem követelheti. (Pl: bérleti díjak, stb.)
- 13/8 A lakását elidegeníteni kívánó lakótárs, (tag és nem tag) ezen szándékát írásban köteles bejelenteni, elszámolni esetlegesen fennálló tartozásait megfizetni. Az elszámolásról a szövetkezet ügyvezető elnök igazolást állít ki. A fenti elszámolás elmaradásából eredő minden költség és kár a lakótársat (eladót) terheli. Az új lakótárs részére mind az ügyvezető elnök mind a korábbi lakó köteles az elszámolás megtörténtét igazolni.
- 13/9 A kizárt tag a tagsági viszonyának visszanyeréséig 12/3 pontban meghatározott közös költséget köteles megfizetni.

#### **XIV.A lakásszövetkezet nem tag tulajdonosainak jogai és kötelezettségei**

- 14/1 A nem tag tulajdonosra mindazon a kötelezettségek vonatkoznak, mint a tag tulajdonosokra azzal, hogy a tagok részére a közgyűlés más, enyhébb kötelezettségeket is előírhat, mint a nem tag lakótársak részére. A nem szövetkezeti tag tulajdonostárs a közgyűlés által megállapított, a szövetkezeti tagra vonatkozó és a lakás négyzetmétere alapján megállapított mindenkor közös költség összegének 2.5 szeresét köteles megfizetni.
- 14/2 Nem tag tulajdonostársat is megilletik a tagot megillető jogok és terhelik kötelezettségek, kivétel a tagnak nyújtott szolgáltatások (12/1/3 alapján a bérleményekre vonatkozó előbérleti jog, stb) valamint a közös költségben a tagnak a szövetkezet egyéb bevételeiből 12/1/6 alapján reá eső kedvezménye.
- 14/3 A nem tag lakótársat a közös költség megállapításakor az Ő fizetési kötelezettségmértékét meghatározó, valamint a költségvetést elfogadó és jóváhagyó beszámoló, napirendi pontnál szavazati jog illeti meg. A közgyűlés összehívásakor, és határozatképességének megállapításakor a nem tag lakótársakat is figyelembe kell venni.

- 14/4 A többi napirendi pontban szavazati jog nem illeti meg a nem tag lakótársat kivéve, ha érvényes meghatalmazással rendelkezik valamely tag lakótárstól.
- 14/5 A kizárt tag vagy nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet által a tagoknak nyújtott előnyökre (közös helyiségek előbéréltére, egyéb bevételek közös költséget -12/1/6 – csökkentő részére) nem tarthat igényt. A közös költség nem tag lakótársakra eső mértékét a közgyűlés e tételek figyelembevételével állapítja meg 14.1 szerint. ( A 12/2, a 12/3 és a 12/4/ és 14/4/2 pontokban foglaltak szerint)

## **XV. A lakásszövetkezet gazdálkodása és felelősség a tartozásért**

- 15/1 A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartási, üzemeltetési és egyéb felújítási befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják (pl: vállalkozás, bérleti díjak)
- 15/2 A tagok és nem tag tulajdonosok, fenntartási hozzájárulásait külön-külön meg kell állapítani, e költségeket a saját lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének, az összes lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületének egymáshoz viszonyított aránya szerint (Ft/m<sup>2</sup>) kell viselni. A közös tulajdonból - a szövetkezeti tag az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja hozzájárulásával - beépített részre a közgyűlés egyéb fizetési kötelezettséget is megállapíthat. A bérlemények bérleti díját és használati szerződések alapján megállapított díjakat a bérlők kötelesek megfizetni.
- 15/3 A fenntartási hozzájárulást a tagok és nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletekben, előre kötelesek – minden hó 15. napjáig – a szövetkezetnek megfizetni. Késedelmes befizetés esetén a lejárt részletek (összegek) után törvényes mértékű kamatot kell fizetni a szövetkezet számlájára.
- 15/4 A felújítási alap képzésének mértékét a közgyűlés határozza meg.
- 15/5 A szövetkezet pénzügyi gazdálkodásának alapja a költségvetés, amelyet a közgyűlés fogad el és hagy jóvá.
- 15/6 A tulajdonostárs a fenntartási költség befizetésével legalább (három hónap után írásban felszólításra kerül) hat hónapnak megfelelő hátralékba került, az ügyvezető elnök a tag, illetve nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az ügyvezető elnök és a felügyelő bizottsági megbízott határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos –által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A közös költség hátralék egyéb jogi úton is érvényesíthető.
- 15/7 Az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közös határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

- 15/8 A jelzalog bejegyzésével felmerült valamennyi költség a hátralékost terheli. Amennyiben az adós lakótárs tartozását kiegyenlíti, úgy a törléshez szükséges iratokat az ügyvezető elnök 8 napon belül köteles kiadni.

## **XVI. Egyéb felelősségi szabályok, a szövetkezet és a tag kártérítési felelőssége**

- 16/1 A jogellenesen okozott kárért a szövetkezet a tagjának, valamint a tag a szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik, a felek azonban peren kívül is megegyezhetnek egymással a kár mértékéről és a kár megtérítésének módjáról.
- 16/2 Amennyiben a tulajdonostárs hibájából bármely hatóság vagy szolgáltató felé olyan tartozást halmaz fel amelyet a szövetkezetnek kell megelőlegezni, vagy a szövetkezetnek kell, helyette kifizetni akkor ezen kifizetést összegét annak kamatit és felmerült költségeket (minimum 15.000 Ft ) a szövetkezet követelheti, a lakó pedig köteles azt megtéríteni.
- 16/3 A szövetkezet és alkalmazottak felelősségi szabályai:

A lakásszövetkezet alkalmazottainak fegyelmi és kártérítési felelősségére, valamint a szövetkezet által alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségre a hatályos Munka jogi szabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **XVII. Szövetkezeti szervezeti átalakulások**

- 17/1 A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével dönthet úgy, hogy más szövetkezettel egyesül, vagy más szövetkezetbe beolvad. A szövetkezetek közös közgyűlésen határozzák meg az új alapszabályt és tarják meg a szükséges választásokat. A szövetkezetet megillető jogok és kötelezettségek az új lakásszövetkezetre szállnak át. Az átalakulás költségei és terhei a két szövetkezetet azonos mértékben terheli.
- 17/2 A szövetkezet nem válhat szét, illetőleg kiválásra mód nincs, mivel ezek műszaki paraméterei hiányoznak.
- 17/3 Az egyesülés kérdésében tartott közös közgyűlés jegyzőkönyvét, a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá. A szervezeti átalakulás nyomán létrejött új lakásszövetkezet módosított alapszabályát 30 napon belül a közgyűlés jóváhagyását követően a cégbíróságnak be kell nyújtani.
- 17/4 A szövetkezet érdekképviselőjének ellátására, továbbá az együttműködés előnyeinek érvényesítésére önkéntes elhatározással tagja lehet olyan érdekvédelmi szövetségnek, kamarának, egyesületnek, amely támogatja a budapesti lakásszövetkezetek működését tevékenységét.

## **XVIII. Házirend**

18/1 A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.

A házirend egyaránt vonatkozik a tulajdonostárs által lakott lakásokra, a tulajdonostárs által bérbe adott lakásokra, a közös használatú helyiségekre (kapualj, kapubejáró, lépcsőházak, liftek, szemétdobók, szeméttároló konténer helyiség, szerelőszínti terek, szárítóhelyiségek, tároló helyiségek) valamint a közös tulajdonú és közös hasznosítású bérleményekre.

## 18/2 Általános előírások

18/2/1. A kaputelefonon felcsengetőknek csak abban az esetben nyissanak ajtót, ha azokat ismerik, illetve látogatásukat várják.

18/2/2. A lakóépületben - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől:

18/2/3. Rádió, lemezjátszó, cd, dvd, videó, és egyéb elektronikus berendezés csak úgy működtethető, illetve hangszeres gyakorlás úgy folytatható, hogy mások nyugalma ne zavarják. Továbbá hangszeres gyakorlások, zeneoktatás 08-18 óra között, szombaton 8-14 óra között lehet, vasárnap és ünnepnapokon nem lehetséges.

18/2/4. Zajosabb rendezvények (pl. névnap, házibulik esetén) illik és szükséges a közvetlen alsó és felső szomszédoknak az eseményt előre bejelenteni, és a ház többi lakójára is tekintettel lenni. **Szigorúan tilos a ház területén (ablakból kidobva) robbanás és tűzveszélyes pirotechnikai eszközök használata!**

18/2/5. Jelentős zajt okozó háztartási gépek (porszívó, mosógép) használata hétköznap 8-21 óra között szombaton 8-16 óra között lehetséges. Karácsonykor és húsvétkor tartózkodjunk ezen gépek használatától.

18/2/6. Zajjal járó építési, szerelési munkavégzés kizárólag munkanapokon 8-18 óra között, továbbá kevésbé zajos építési tevékenység szombaton 8-14 óra között végezhető. (Ezen munkákról a szövetkezet ügyvezető elnökét írásban tájékoztatni, kell a hely az időpont és a várható időtartam és tevékenység pontos megjelölésével. A szomszédokat pedig a földszinti lift ajtóra vagy hirdető táblára kifüggesztett rövid levélben értesíteni kell.

Kivételt képez ez alól azonnali beavatkozást igénylő szerelési munka.(életveszély, hibaelhárítás)

18/2/7. A ház ablakaiból, erkélyéről poros textíliát, kirázni szőnyeget, ágyterítőt a szomszéd sérelme nélkül kirázni nem lehet, azok kirázása tilos!

18/2/8. Tilos az ablakokból bármit kidobni, vagy kiönteni, mely a járókelők részére balesetveszélyes állapotot idézhet elő, vagy a

ház környezetét szennyezi. (pl. égő cigaretta, csikk, gyümölcshéj, kenyér, ételmaradék, háztartási hulladék.) **Tilos az utcára a járókelők ruházatát beszennyező folyadék, kiöntése.** Ház külső homlokzatára, csak olyan tárgyak helyezhetők el, (igazgatóság előzetes írásbeli hozzájárulásával) amelyek azzal harmonizálnak. Ruhaneműt kiteríteni csak az erkély korlát magasságáig lehet, ablakon kilógatni szigorúan tilos.

- 18/2/9. Aki bármely anyag szállítása vagy lerakása, illetve lakásfelújítás során a közös használatú helyiségeket vagy területeket beszennyezi, köteles azt saját költségén megszüntetni és a takarítást elvégeztetni, ennek hiányában ennek költségeit a szövetkezetnek megtéríteni.
- 18/2/10. A lépcsőházak időszakos rovar-mentesítését a tulajdonos, illetve lakáshasználó, a rovarfertőzés megszüntetése érdekében köteles eltérni.
- 18/2/11. A lépcsőházban semmilyen tárgy nem helyezhető el, közös helyiségben gyúlékony robbanás-veszélyes anyag tárolása és ezek, valamint **nyílt láng használata és a dohányzás tilos.**

### **18/3 Az épület állagvédelmével kapcsolatos előírások**

- 18/3/1. A lakóépület állagvédelme a használót (tulajdonostársat és bérlőt) arra kötelezi, hogy a lakásokat és bérleményeket, valamint a közös használatú helyiségeket és területeket, azok berendezéseit és tartozékait (liftvészjelző, kaputelefon és felcsengető berendezések, stb.) rendeltetésének megfelelően használják. Ezzel ellentétes szándékot az ügyvezető elnöknek be kell jelenteni, aki jogosult, döntenie annak engedélyezéséről.
- 18/3/2. A közös helyiségek tárolók és lakások védelmében olyan elektronikus (kamera, riasztó) védelem alakítató ki, amelynek használata a jogszabályoknak megfelelő. A kamerák által rögzített felvételek megtekintését, felhasználását a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő és azzal összhangban álló és az igazgatóság által megalkotott külön szabályzatban az határozza meg. (közös helyiségekben a kamerák felszereléséről a közgyűlés határozott)
- 18/3/3. Az épületet és a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a ház központi berendezéseit (víz, gáz, csatorna, áramellátási berendezéseit,) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet kímélésével, és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. A közös tárolókban, lakásokban lévő közös szerelvényekhez a hozzáférést szükség szerint biztosítani kell.
- 18/3/4. A tulajdonos vagy bérlő, szíveségi lakáshasználó az általa használt illetve tulajdonolt lakás területén túl az igazgatóság engedélye és a két szomszédos lakó hozzájárulása nélkül semmilyen beépítést nem végezhet. Abban az esetben, ha azt a tulajdonos megszegi az ebből eredő kárt köteles megtéríteni.

18/3/5. A lakás területén belül a szobák választó falait illetve annak elemeit érintő szerkezeti átalakítást (falbontás, faláttörés) csak abban az esetben lehet végezni, ha ezt 15 nappal a munka megkezdése előtt részletes kérelemmel az ügyvezető elnöknek bejelentették.

Főfalat, tartófalat megbontani, kivenni nem lehet.

Az ügyvezető elnök mellett a lépcsőház többi lakóját is a hirdető táblán 30 nappal a munka megkezdése előtt tájékoztatni kell. (A munka idejének, helyének, és a tevékenység megjelölése mellett a befejezés időpontját is feltüntetve.)

18/3/6. A homlokzati ablakok cseréje esetén a lakó a ház többi nyílászáróihoz hasonló ablakot kell, hogy beépítsen. (eredetivel közel azonos)

18/3/7. A tulajdonostárs a ház gépészeti rendszerét is érintő (víz, csatorna, fűtési rendszer) átalakítást, csak az ügyvezető elnök előzetes tájékoztatása mellett végeztetheti el.

18/3/8. A tulajdonos a ház közös gravitációs, vagy elszívó rendszerű csatornáját nem bonthatja meg, keresztmetszetét nem csökkentheti, szagelszívóját nem kötheti rá. Amennyiben már megtette, köteles azt megszüntetni. (tűzvédelmi előírás) Főzés alkalmával a lakótárs köteles a bejárati ajtaját zárva tartani, ilyen esetben a folyosóra tilos a szellőztetés.

18/3/9. A közös helységeket szennyező lakó, minden ebből eredő kárt köteles megtéríteni.

8/3/10. A tulajdonos az általa használt területen (lakás, bérlemény) köteles a beázás mentességet biztosítani, mert a nedvesség a panel szerkezetét, műszaki állapotát nagymértékben károsítja, és a szomszédos lakásban is súlyos károkat okozhat. Ennek érdekében a különböző vízszivárgási lehetőségeket (fürdőszoba, WC, konyha) a lakásban a szomszédokkal együttműködve köteles megszüntetni, megvizsgáltatni.

18/3/11. A gázkészülékek és tartozékainak karbantartására a tulajdonos köteles (5 évenként ). Az új konyhai műanyag ablakokba be kell építeni a szellőzéshez szükséges légbevezetőt.

18/4. Tárolás

18/4/1. Az épület bejáratának előterében lakó és tulajdonos semmit sem tárolhat, tarthat. A szemétdobóba csak háztartási szemét dobható, műanyag flakont a szelektív tárolóba összegyűrve lehet bedobni. **Gyúlékony, robbanásveszélyes, mérgező anyagot, savat ledobni, beönteni tilos!**

18/4/2. A közös tulajdonú szárító helyiséget minden emeleti lakó azonos jogon használhatja. Egy lakó csak a többi emeleti lakótárs írásbeli hozzájárulásával használhatja kizárólagosan a szárító helyiséget. Abban az esetben, ha az adott emeleten a tulajdonosok úgy döntenek, hogy a szárító helyiséget tárolóként kívánják használni, úgy arra is van lehetőség.



Azonban ha csak egy tulajdonos is nem járul hozzá, hogy tárolóként használják, úgy az eredeti funkciójának megfelelően kell használni. Minden emeleten lakót egy nap reggel 9 órától másnap reggel 9-ig megillet, vasárnap egy lakó sem használhatja a helyiséget. A lakások száma igazodik a napok számához. (legkisebb szám a hétfőt jelenti)

- 18/4/3. Az emeleti folyosókon, lépcsőházi fordulókban lomot, bútorokat illetve egyéb vagyontárgyakat, (Pl: virág) **szemetet tárolni, tilos!**, azt a szövetkezet annak költségére elszállítatja, aki azt ott elhelyezte.
- 18/4/4. A lakásokban és az emeleti szárító és egyéb közös helyiségekben **mérgező, gyúlékony, robbanás veszélyes anyagokat tárolni Tilos!**
- 18/4/5. A lépcsőházakban lévő közös helyiségekben motorkerékpárt tárolni **Tilos!**
- 18/4/6. Építési anyagokat, nem lehet tárolni a közös tulajdonban álló területeken. Szeméttároló konténerekbe építési törmelékot bedobni tilos!

#### 18/5 Egyéb előírások

Az épület homlokzatán bármilyen hirdetést, fényreklámot, csak az ügyvezető elnök írásbeli engedélyével lehet elhelyezni. Amennyiben az épületen elhelyezendő hirdetés, fényreklám a 10m<sup>2</sup> meghaladja illetve az épület városképi megjelenését befolyásolja, annak feltételeit és ellentételezését az ( *Elnök* ) ügyvezető elnök határozza meg, a közgyűlés pedig dönt annak elfogadásáról, vagy elutasításáról.

A lakóházban nagy ügyfélforgalmú ipari, gazdasági, kereskedelmi tevékenységet nem lehet folytatni, kivéve, ha a helyiség közvetlenül az utcáról megközelíthető. Virágok az erkélyeken, párkányokon, csak biztonságos virágládában és a lakó felelősségére helyezhetők el. Virágok gondozása csak mások érdeksérelme nélkül történhet.

#### 18/6 Állattartás

- 18/6/1. Tilos galambok, sirályok, egyéb madarak ház ablakaiból való etetése, mivel az a szomszédok ablakait-párkányait beszennyezi és fertőzésveszélyes.
- 18/6/2. Kutyát, macskát, hüllőket a lakóházban úgy lehet tartani, hogy azok mások nyugalmát, életét, testi épségét, vagyontát, ne veszélyeztessék, nyugalmukat ne zavarják. Az állatokat a hatályos jogszabályban maximált mértéknek megfelelően lehet tartani. Veszélyes állatokat csak hatósági engedély birtokában, és az ügyvezető elnök hozzájárulásával lehet tartani.
- 18/6/3. Az állatok által okozott károkért azok tulajdonosa tartozik felelősséggel a Ptk. szabályai szerint.

#### 18/7 Károkozással kapcsolatos egyéb tudnivalók

- 18/7/1. **A házirendben foglaltak be nem tartása, valamint a társadalmi együttélést súlyosan veszélyeztető magatartás esetén a lakótársak kérésére az ügyvezető**

**elnök figyelmezteti a sérelmes magatartást folytató lakótársat a tevékenység, megszüntetésére és az esetleges károk megtérítésére. A huzamosabb időn át a házirend megsértő tagtársat a szövetkezet ügyvezető elnöke és felügyelőbizottság elnöke vagy tagja közös határozatával, illetve a közgyűlés határozatával kizárhatja a szövetkezeti tagok közül.**

18/7/2. A súlyosan közösségellenes magatartást tanúsító lakóval szemben a lakótársak vagy a szövetkezet ügyvezető elnöke a 2004.évi CXXXIX. törvény által módosított 1999. évi LXIX. Törvény 124/A § szerint a szabálysértési hatósághoz fordulhat, aki a vétő személyt 100.000,- Ft pénzbírsággal, vagy elzárással sújthatja.

18/8 A házirend kifüggesztése

A házirend a kögyűlés általi elfogadása után a módosított alapszabállyal együtt lép hatályba 2014. május 21. napján.

A házirend minden lépcsőházban való kifüggesztéséről az ügyvezető elnök köteles gondoskodni.

### **XIX. Záró rendelkezés**

Ezt az alapszabályt a szövetkezet közgyűlése az 2014.május 21. napján megtárgyalta és 0/2014(0...0..) sz. határozatával jóváhagyta. A megismételt közgyűlés az elfogadott alapszabályt megerősíti.

Az új alapszabály hatálybalépésével az 2014. május 21.-én elfogadott alapszabály a hatályát veszti.

Budapest, 2014. május 21.

Aláírások:

.....  
 ügyvezető elnök

.....  
 Jegyzőkönyv vezető

.....  
 felügyelőbizottság elnöke vagy tagja

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2014. május 21.  
 dr Horváth Zoltán jogtanácsos