

ALAPSZABÁLY

Jelen alapszabály a Népfürdő Lakásfenntartó Szövetkezet módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt hatályos alapszabálya.

Népfürdő Lakásfenntartó Szövetkezet

1./ A LAKÁSSZÖVETKEZET CÉGNEVE¹

Népfürdő Lakásfenntartó Szövetkezet

Rövidített elnevezése: **NLSZ^{2,3}**

2./ A LAKÁSSZÖVETKEZET SZÉKHELYE:⁴

1138 Budapest, Népfürdő u. 17.

3./ A LAKÁSSZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖRE^{5,6}

Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

⁷Ingatlankezelés

Építőipari gép kölcsönzése

Máshova nem sorolt egyéb gép kölcsönzése

Máshova nem sorolt egyéb gazdasági⁸ szolgáltatás

Egyéb sporttevékenység⁹

¹⁰

Épületbontás, földmunka

Épület, híd, alagút, közmű, vezeték építése

Tetőszerkezet-építés, tetőfedés, vízszigetelés

Egyéb speciális szaképítés

Villanszerelés

Szigetelés

Víz-, gáz-, fűtésszerelés

Egyéb épületgépészeti szerelés

Vakolás

Épületasztalos-szerkezet szerelése

Padló-, falburkolás

Festés, üvegezés

Egyéb befejező építés

Ingatlanberuházás, -eladás

Ingatlanforgalmazás

Ingatlanügynöki tevékenység

Adatfeldolgozás

Számviteli, adószakértői tevékenység

Üzletviteli tanácsadás

Mérnöki tevékenység, tanácsadás

Műszaki vizsgálat, elemzés

Hirdetés

Takarítás

Rádió-televízió műsorszolgáltatás¹¹

4./ A LAKÁSSZÖVETKEZET CÉLJA

A lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek működtetése, üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése.

5./ TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

A lakásszövetkezet¹² törvényességi felügyeletét a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága¹³ látja el.

6./ A LAKÁSSZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZABÁLYZATAI¹⁴

¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

² Törölve a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³ Módosítva az 1995.04.20-ai küldöttgyűlés által.

⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶ A tevékenységi körök KSH TEÁOR '08 besorolása nélkül

⁷ Törölve a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁸ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁹ Módosítva a 2002. november 20-ai küldöttgyűlés által

¹⁰ Törölve a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹¹ Kiegészítve a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹² Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹³ Módosította a 2011. évi CLXI. tv. 2012.01.01-vel

¹⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

- a./ Alapszabály
b./ Szervezeti és Működési Szabályzat¹⁵

7./ HATÁROZATOK FELÜLVIZSGÁLATI ELJÁRÁSA

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely jogszabályba vagy az alapszabályba ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki. A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet – a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt – a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet – kereset-, illetve perindítás előtt – a felügyelőbizottságnak köteles bejelenteni.^{16,17}

8./ A LAKÁSSZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZERVEI, TESTÜLETEI ÉS A MŰKÖDÉSÜKRE VONATKOZÓ FŐBB SZABÁLYOK:¹⁸

8.1 KÖZGYŰLÉS

8.1.1 A közgyűlés a lakásszövetkezet legfőbb testületi szerve.

8.1.2 Hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó felügyelő megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviseleti szövetségbe történő belépésről, ill. az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, ill. büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) mindaz, amit jogszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.¹⁹

Kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása, valamint a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;²⁰
- a küldöttgyűlés hatáskörét érintő alapszabályi rendelkezések meghozatala.

Minden más ügy eldöntése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik.²¹

8.1.3 A közgyűlést akkor kell összehívni, ha kizárólagos hatáskörébe tartozó kérdés tekintetében kell dönteni. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka, vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg az indítvány - igazgatóság részére történő - benyújtását követő, legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést (az igazgatóság) nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén tizenöt napon belül az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.²² A közgyűlést – annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a napirend közlésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen – a hirdetőtáblán – ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti.²³ A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

¹⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹⁶ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹⁷ Törölve a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹⁸ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

¹⁹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²⁰ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²² Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²³ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

A közgyűlés a tagok legalább felének jelenléte esetén határozatképes. A határozatképtelenség esetére 15 napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb közgyűlés (a továbbiakban: megismételt közgyűlés)²⁴, az eredeti napirend tekintetében a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve:

- a szövetkezet egyesülése, beolvadása, szétválása, átalakulása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetét,
- ha a törvény vagy az alapszabály másként rendelkezik, vagyis nem lehet megismételt közgyűlést tartani a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben.²⁵
- ha az újabb megismételt²⁶ közgyűlést hirdetmény útján kell összehívni.

A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.²⁷

8.1.4 A közgyűlésen lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni²⁸, a több személy tulajdonában álló lakások esetében a 8.1.8. pont rendelkezései szerint. A közgyűlés határozatait nyílt szavazással, általános esetben a jelen lévő szavazatok több mind felének egybehangzó döntésével hozza, azonban az alapszabály kizárólag a jelen lévő szavazatok kétharmados többségével módosítható.²⁹ A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető³⁰ ír alá és két, közgyűlés által választott tag hitelesít.

8.1.5 A tagok - közgyűlés összehívása nélkül - írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni a közgyűlés hatáskörére vonatkozó *a)-g)* pontokban meghatározott kérdésekben.³¹ Írásbeli szavazás elrendelésére az igazgatóság jogosult. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.³²
- A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, a lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelőbizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelőbizottsági véleményt a szavazás megkezdése előtt három nappal kell a tagoknak kiküldeni.³³
- Az írásbeli szavazás határideje - a szavazólapok és az előterjesztés kézbesítését követő - maximum 30 naptári nap.³⁴ Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 5 napot kell biztosítani.³⁵
- A szavazólapnak a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan - az "IGEN", "NEM", kifejezéseket tartalmaznia kell. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazat leadására rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerzhetőségének körülményeit.³⁶
- Lakásonként - több tulajdonos esetén is -³⁷ csak egy szavazólap adható ki. A tagok szavazatukat a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adják le.³⁸ Az írásbeli szavazás eredményének megállapítására az igazgatóság a nem tisztségviselő tagok közül 3 tagú szavazatszedő bizottságot választ.³⁹ A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát és a szavazólapok összesített adatait, meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele IGEN-nel vagy NEM-mel szavazott, kivéve, ha minősített többség van előírva.⁴⁰
- A szavazás eredményének ismertetése a szavazólapok begyűjtését követő 30 napon belül történik.⁴¹ A szavazás eredményét lépcsőházanként hirdetmény útján kell közzétenni.

²⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²⁶ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²⁷ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²⁸ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

²⁹ Beiktatta a 2009.11.30-ai küldöttgyűlés.

³⁰ Beiktatta a 2009.11.30-ai küldöttgyűlés.

³¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³² Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³³ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³⁴ Módosítva levélszavazással 1998.07.20-tól.

³⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³⁶ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³⁷ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³⁸ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

³⁹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁴⁰ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁴¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

8.1.6 Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi taggal írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Az értesítésben utalni kell a határozat elleni jogorvoslati lehetőségéről is. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek az érintett tag és nem tag tulajdonos postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó egyéb rendelkezések és felszólítások közlésére is.⁴²

8.1.7 A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen hiteles magánokiratba foglalt írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-ában foglaltak az irányadók. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb két szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

8.1.8 Ha a lakás több tag tulajdonában áll, akkor az adott tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviseletre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni. Az ily módon adott meghatalmazások nem számíthatók bele az előző bekezdésben megállapított korlátozásba. A szavazatok összeszámolása során a meghatalmazott szavazatát kell figyelembe venni.⁴³

8.2. KÜLDÖTTGYŰLÉS

8.2.1 A lakásszövetkezetben a lakóépületekben lévő lakásszámot figyelembe véve küldöttgyűlés működik. A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

- A küldöttek számát és a küldöttek által képviselt lépcsőházakat a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni, oly módon, hogy abban a műszakilag és építészetiileg önálló lakóépületek és lépcsőházak tagsága arányos képviselettel rendelkezessen. A küldöttek száma nem lehet kevesebb, mint 52 fő és nem haladhatja meg a 60 főt.⁴⁴ Tíz lakásonként kell 1 fő küldöttet választani.
- A küldötteket a közgyűlés, vagy a tagok a lépcsőházi értekezleten választják 5 éves időtartamra. A küldöttek választása nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel történik.⁴⁵ A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Küldött csak lakásszövetkezeti tag lehet. A küldöttek választási időszaka, mandátuma megegyezik a tisztségviselők mandátumának időszakával. Időközi küldöttválasztás esetén az újonnan választott küldött mandátuma a rendes választási időszak végéig tart.
- A küldöttek rendszeresen (küldöttgyűléseként) kötelesek kikérni választóik véleményét a megtárgyalandó ügyekről és tájékoztatást adni a küldöttgyűléseken hozott határozatokról.⁴⁶

8.2.2 A küldöttek küldöttgyűlés összehívása nélkül írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazás menetére, a küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni a következő eltérésekkel:

- A küldöttgyűlés határozatképtelensége esetén nem alkalmazható az a rendelkezés, mely szerint 15⁴⁷ napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb küldöttgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
- Nem dönthet a küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó (l. 8.1.2 pont) kérdésekben.
- Azokban az esetekben, amikor a törvény tiltja a közgyűlés számára az írásbeli szavazást, e rendelkezéseket a küldöttgyűlés vonatkozásában is alkalmazni kell.
- A küldöttgyűlést szükség szerint, de évenként legalább egyszer össze kell hívni. Rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt a küldöttek legalább tizede, vagy a fb írásban - az ok megjelölésével - indítványozza.
- A küldöttgyűlésen külön jelenléti ívet kell vezetni a küldöttekről és a tanácskozási joggal megjelent tagokról.
- A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a küldöttek több mint fele jelen van. Minden küldöttnek egy szavazata van. A küldött meghatalmazással nem képviselheti magát a küldöttgyűlésen.
- A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. Az igazgatóság, egyben a lakásszövetkezet elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai megválasztása titkos szavazással történik. Az alapszabály küldöttgyűlésen történő módosításához a jelenlevők kétharmados többségű szavazati aránya szükséges.

8.3 LÉPCSŐHÁZI ÉRTEKEZLET

⁴² Módosította a 2014.05.28-ai küldöttgyűlés

⁴³ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁴⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁴⁵ Az új szöveget az 1997.05.12-ai küldöttgyűlés fogadta el.

⁴⁶ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁴⁷ Módosítva az 1995.04.20-ai küldöttgyűlés által.

A lakásszövetkezet alapszabálya a tagok lépcsőházanként szerveződő közösségeit, a lakásszövetkezet szervezeti egységének, lépcsőházi értekezletnek ismeri el, összehívása az igazgatóság jogkörébe tartozik. A lépcsőházi értekezlet akkor határozatképes, ha azon a tagok több mint fele jelen van, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. A lépcsőházi értekezlet helyi hatáskörben küldöttet választ, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit. A lépcsőházi értekezlet jogosult:

- a lépcsőházban felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjára javaslatot tenni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni.
- a lépcsőházban a tagok használatában lévő, de a lakásszövetkezet tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása, karbantartása, felújítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani, az ebből származó bevételek felosztására javaslatot tenni. A lakásszövetkezet igazgatósága és közgyűlése (küldöttgyűlése) felé az előzőekben meghatározott vélemény és álláspont is javaslatként funkcionál.
- a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni.⁴⁸

8.4 IGAZGATÓSÁG

A lakásszövetkezet operatív vezető testülete az Igazgatóság, amely a jogszabályok rendelkezései, az alapszabály és a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozatai alapján irányítja a lakásszövetkezetet.⁴⁹

- Tagjainak száma 5 fő. Az igazgatóság tagja csak lakásszövetkezeti tag lehet, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott jogszabályi, alapszabályi és egyéb feltételeknek.⁵⁰
- Az igazgatóságot, valamint az igazgatóság elnökét (aki a lakásszövetkezet elnöke is) és elnökhelyettesét az igazgatóság tagjai közül a küldöttgyűlés titkos szavazással, 5 évre választja meg. Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai felett a munkáltatói jogokat a küldöttgyűlés gyakorolja. A küldöttgyűlés által átruházott munkáltatói jogokat a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alapbér megállapításának munkáltatói joga.
- Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.
- Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt az előző pontban megjelöltek egyike miatt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.⁵¹
- Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, melynek eldöntése nem tartozik a lakás⁵²szövetkezet más szervének hatáskörébe.
- Az igazgatóság megalkotja és jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a számviteli törvény által előírt lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott további belső szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat.
- Az igazgatóság munkaterv szerint végzi munkáját, évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről, és előterjeszti az éves költségvetést. Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról. Az igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában, megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg. Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelőbizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.
- Az igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelőbizottság elnöke, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A

⁴⁸ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁴⁹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵⁰ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵² Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

részletes eljárási szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.⁵³

8.5 FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

- A felügyelőbizottság ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviselését, és ennek érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
- Tagjainak száma 3 fő. A felügyelőbizottság tagjait, valamint közülük annak elnökét a küldöttgyűlés választja titkos szavazással, 5 évi időtartamra.⁵⁴
- A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- A feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

A felügyelőbizottság

- a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;
- b) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés (küldöttgyűlés) összehívását;
- e) összehívja a közgyűlést (küldöttgyűlést), ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;
- f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés (küldöttgyűlés) részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés (küldöttgyűlés) elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
- h) javaslatot tesz a közgyűlés (küldöttgyűlés)nek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- i) tevékenységéről a közgyűlés (küldöttgyűlés)nek legalább évente egyszer beszámol.

A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés (küldöttgyűlés) köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

A felügyelőbizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell megállapítani. E szabályzatban a felügyelőbizottság belső működésének rendjét, saját ügyrendjét maga állapítja meg, és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabályba vagy az alapszabály rendelkezéseibe) az igazgatóság köteles elfogadni és a Szervezeti és Működési Szabályzatban szerepeltetni.⁵⁵

8.6 TISZTSÉGVISELŐK

A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke - aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is - , elnökhelyettese és tagjai⁵⁶, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai.

- A lakásszövetkezet alapszabálya a tisztségviselők vonatkozásában a törvényben meghatározottakon túl további, tisztség vállalására vonatkozó kizáró okot nem állapít meg.
- A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a további tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó küldöttgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítéséről határozatot hozni.
- A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a lakásszövetkezettel egyébként munkaviszonyban állnak. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak – írásban – bejelentette.
- Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok,

⁵³ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵⁶ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelőbizottságának külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja, a tisztségviselői megbízatása megszűnik.

- A tisztségviselő felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.
- A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.
- A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.
- A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a felügyelőbizottság elnöke, tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységgel összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket,
- Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese, tagjai, a felügyelőbizottság elnöke, tagjai, ha nem választott küldöttek, a küldöttgyűlés állandó meghívottjai és a küldöttgyűlésen tisztségüknél fogva tanácskozási joggal vesznek részt.⁵⁷

9./ A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE

A lakásszövetkezetet az elnök és az elnökhelyettes képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet. A lakásszövetkezetet az elnök és az elnökhelyettes képviseli úgy, hogy a cég előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégszövege alá nevüket önállóan írják, e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.

10./ TAGSÁGI VISZONY

10.1 A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki az alábbi feltételeknek megfelel:

- a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonosa,
- b) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeit teljesíti. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tulajdonjogát megszerzi. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.
- c) A 14. életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett 14. életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A 14. életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.
- d) A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha a feltételeknek megfelel – nem utasítható el.^{58,59,60,61,62,63} Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- e) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel a feltételeknek.
- f) A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a küldöttgyűlést tájékoztatni kell.
- g) A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
- h) A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és az SZMSZ-ben meghatározott további személyes adatokat.
- i) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

⁵⁷ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵⁸ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁵⁹ Törölve ill. módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶⁰ Törölve ill. módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶¹ Törölve ill. módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶² Törölve ill. módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶³ Törölve ill. módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

A nem tag tulajdonos nem veheti igénybe a lakásszövetkezeti tagságból eredő kedvezményeket, és a küldöttgyűlés által megállapított módon és mértékben a ténylegesen felmerülő költségeket kell megtérítenie.⁶⁴

10.2 A lakásszövetkezet tagjának alapvető jogai:

- a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében, és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére rendszeresített szolgáltatásokat és élvezze a szövetkezés egyéb előnyeit,
- c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,
- d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- e) tanácskozási joggal jelen legyen a küldöttgyűlésen, ha nem küldött,
- f) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a köz(küldött)gyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelőbizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- g) használhatja az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül.⁶⁵

10.3 A lakásszövetkezet tagjának alapvető kötelezettségei:

- a) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje a tulajdonában álló lakásban a tervezett építkezésről, felújításról, korszerűsítésről értesítse az igazgatóságot,
- b) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületek határozatait betartsa.
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- d) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését.
- e) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.
- f) rendeltetésszerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget és gondoskodik annak fenntartásáról.
- g) az igazgatóság által meghatározott módon teljesítse a küldöttgyűlés által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 10. napjáig.
- h) befizesse a lakásszövetkezeti tagsági jogviszonyának megszerzésekor a belépési költségek fedezetére lakásonként megállapított belépési díjat (adminisztrációs költséget), ha az igazgatóság ilyet megállapít.
- i) a jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet perindítás előtt a felügyelőbizottságnak köteles bejelenteni.
- j) ha a tag vagy nem tag tulajdonos a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtására intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni. A lakásszövetkezet igazgatósága a fenntartási költség befizetésével legalább három⁶⁶ hónapnak megfelelő összegű költséghátralékba került tag vagy nem tag ingatlantulajdonos eredménytelen fizetési felszólítását követően a hátralék megfizetésének biztosítására lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három⁶⁷ hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.
- k) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megtérítésével egyetemben⁶⁸ kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd - jogkörén belül

⁶⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁶⁶ Módosította a 2012.05.21-ei küldöttgyűlés

⁶⁷ Módosította a 2012.05.21-ei küldöttgyűlés

⁶⁸ Módosította a 2012.05.21-ei küldöttgyűlés

jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

- l) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik, amelyet legkésőbb a törlési engedély kiadásáig kell megtéríteni a szövetkezetnek⁶⁹.
- m) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni: lakása tekintetében a tulajdonosváltást, lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát, a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) megfelelő adatát, haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét, a lakásában lakó személyek számát.
- n) az említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a fűtés- és melegvíz szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni. Ha az e pontban említett esetben a bérlő – az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn. Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell előírni.
- o) Az előző pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejelentését követő 30 nap.
- p) Az igazgatóság az adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a fűtés és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- q) Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.
- r) kilépési (elköltözési) szándékát az igazgatóságnak írásban bejelentse.^{70,71}

10.4 A tagsági viszony megszűnik ha:

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

A kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik.⁷²

10.5 A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít,
- tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek - különös tekintettel a közös költség fizetésének kötelezettségére - felszólítás ellenére 6 hónapon keresztül nem tesz eleget,
- felszólítás ellenére sem fizeti meg a jogszabálynak és alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési, fenntartási és felújítási hozzájárulást, valamint pótbefizetést.
- a tag vagy a vele együtt lakó személyek a közös helyiségek állagát, más vagyontárgyát rendeltetés-ellenesen használják, vagy rongálják,
- a tag vagy a vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák.
- a tag vagy vele együtt lakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen, a lépcsőházi értekezlet többségi döntésével ellentétes magatartást tanúsítanak.

A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen a kizárt tag, írásban, a közléstől számított 30 napon belül a küldöttgyűléshez fordulhat jogorvoslatért. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- határozat későbbi időpontot állapít meg;

⁶⁹ Módosította a 2012.05.21-ei küldöttgyűlés

⁷⁰ Módosítva az 1995.04.20-ai küldöttgyűlés által

⁷¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁷² Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

- a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi;
- a tag kérelmére a küldöttgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

A kizárt tagokra a nem tag tulajdonosokat illető jogok és kötelezettségek vonatkoznak.⁷³

10.6 A lakásszövetkezet a volt taggal a tagsági viszony megszűnésének ismertté válását követő 15 napon belül elszámol oly módon, hogy a volt tag túlfizetését a lakásszövetkezet készpénzben visszafizeti, a volt tag tartozását a lakásszövetkezet pénztárába készpénzben befizeti, ennek elmaradása esetére az alapszabály 11. pontjában meghatározott kamatozás a tartozás rendezéséig folyamatban marad.⁷⁴ Ha a tagsági viszony kilépéssel, vagy kizárással szűnik meg, – a túlfizetés kivételével – a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos lakását elidegeníti, az igazgatóság a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési, vagy pályázati támogatású hitel terheli, az elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni. Az igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom fennáll.⁷⁵

Bármely lakás elidegenítése során az új tulajdonos még a birtokbavétel előtt köteles meggyőződni az adott lakásra vonatkozó korábbi tulajdonosi fizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítéséről (ún. „nullás igazolás” beszerzésével). Amennyiben az új tulajdonos ezt elmulasztja, vagy a szövetkezet igazolása szerint fennálló tartozás ismeretében veszi birtokba az adott lakást, az adott lakás tekintetében korábban meg nem fizetett tartozások és járulékaik megfizetésére az új tulajdonosok az elidegenítővel egyetemlegesen kötelezhetők, a volt tulajdonosokkal szemben megindított jogi eljárások kiterjeszthetők az új tulajdonosokra is.⁷⁶

10.7 A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.⁷⁷

11./ A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDASÁGI ALAPJA

A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje 25.048.000.- Ft, azaz Huszonötmillió-negyvennyolcezer forint.⁷⁸

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok üzemeltetéssel, fenntartással és felújítással kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgálják.

- Az üzemeltetési, fenntartási és felújítási hozzájárulást a tagok és nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletekben előre kötelesek minden hó 10. napjáig kiegyenlíteni. Késedelmes fizetés esetén a lejárt részletek után a PTK szerinti késedelmi⁷⁹ kamatot kell fizetni. A tagok és a nem tag tulajdonosok üzemeltetési, fenntartási és felújítási hozzájárulását épületenként külön-külön kell megállapítani. E költségeket a saját lakás alapterületének és az összes lakás alapterületének egymáshoz viszonyított aránya szerint kell viselni.
- Az olyan közüzemi szolgáltatások díját, melyek viselésének módját jogszabály nem rendezi, a tagok és a nem tag tulajdonosok az előző bekezdésekben foglaltak szerint viselik.
- A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából vállalkozási tevékenységet is folytat. A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe vételével, nem

⁷³ Az új szöveget az 1997.05.12-ei küldöttgyűlés fogadta el.

⁷⁴ Módosítva az 1995.04.20-ai küldöttgyűlés által.

⁷⁵ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁷⁶ Beiktatta a 2014.05.28-ai küldöttgyűlés

⁷⁷ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁷⁸ Beiktatta a 2009.11.30-ai küldöttgyűlés

⁷⁹ Módosította a 2014.05.28-ai küldöttgyűlés

nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében. A lakásszövetkezetnek az alaptevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési és fenntartási feladatainak ellátására.

- A fűtési és a használati melegvíz előállítására szolgáló hő díjának fizetése: a lakásokban a hő leadó berendezésekre felszerelt költségosztók, illetve a lakások meleg vízórái, mint költségosztók által leolvasáskor mutatott értékek alapján az erre szakosodott költségmegosztást végző cégek révén kerül az épületekben felhasznált hő felosztásra. A felosztási arányokat a lakásszövetkezet átadja a szolgáltatónak, aki a következő évben ennek alapján számlazza a lakások tulajdonosainak az épület összes fogyasztásából az épületrészre (a lakásra) jutó hőmennyiséget és az ennek alapján fizetendő díjat. A tényleges fogyasztás szerinti teherviselés elvének megfelelően a lakásszövetkezet a szolgáltatóval visszamenőleges elszámolásra köt szerződést.
- A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2006-tól kell képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további években a fel nem osztható vagyon növelése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe. A lakásszövetkezet első ízben a fel nem osztható vagyon képzését a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületek épületenként eddig kimutatott bevételi maradványából, a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége adózott eredményéből, továbbá egyéb bevételeiből képzzi. A lakásszövetkezet alapszabálya felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fel nem osztható vagyon képzésének forrásait, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit - a jogszabályi feltételek keretei között - a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.
- Az igazgatóság az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a küldöttgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb, jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 - december 31. közötti időszaka. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás, vagy a leolvasás technikai napjai figyelembevételével lehet eltérni.
- A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.
- A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal és a nem taggal 8 napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a jogszabályok és az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.⁸⁰

12./ FELELŐSSÉGI SZABÁLYOK

- A lakásszövetkezet a vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha az a tartozások fedezésére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- Az üzemeltetési költségeket érintő áremelés mértékének arányában pótbefizetést az igazgatóság is elrendelhet.
- A jogellenesen okozott kárért a lakásszövetkezet a tagjának és a nem tag tulajdonosnak, valamint a tag és a nem tag tulajdonos a lakásszövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A lakásszövetkezet alkalmazottainak fegyelmi és kártérítési felelősségére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.⁸¹

13./ TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK A LAKÁSSZÖVETKEZETBEN

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok tulajdonában állnak. Az épületekhez tartozó földrészlet, a lakóházak épületszerkezetei, közös használatra és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

⁸⁰ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

⁸¹ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

A LAKÁSSZÖVETKEZETI TULAJDON.⁸²

A Népfürdő Lakásfenntartó Szövetkezet kizárólagos tulajdonában állnak a Budapest XIII. kerület belterület, **25776/15** helyrajzi számon felvett 2561 m² területű, valamint a Budapest XIII. kerület belterület, **25776/13** helyrajzi számon felvett 2575 m² területű földrészletek és az azokon álló lakóépületek alábbi épületrészei és berendezéseik.

Az épületek szintenkénti alaprajzain római számozással jelölt

- utcaszíni helyiségek
- tetőtéri helyiségek
- valamint lépcsőházak, folyosók és tároló helyiségek.

Továbbá

- az alapozások, a függőleges falszerkezetek és födémek, a héjalás és a bádogos szerkezetek
- a lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek külső és belső nyílászáró szerkezetei,
- az épületgépészeti vezetékek és berendezések:
 - használati hideg- és melegvíz nyomóvezetékek a lakásokhoz tartozó elzáró csapokig,
 - gázvezetékek, csatorna alapvezetékek és felszálló vezetékek a lakások ágvezetékeinek csatlakozásáig,
 - elektromos vezetékek a lakásokhoz tartozó fogyasztásmérőig,
 - a csillagpontos TV- és internet hálózat lakásokon kívül elhelyezkedő elemei, a hozzá tartozó vonal- és lépcsőházi erősítővel,
 - a kaputelefon rendszer lépcsőházankénti központjai és kezelői, valamint lakásokon kívül elhelyezkedő vezetékei és elemei,
 - a fűtésrendszer lakások légterén kívül elhelyezkedő vezetékei és elemei,
 - a felvonók (aknáknak, fülkék és függesztékek), valamint gépházak
 - villámhárítók, a kapcsolódó földelésekkel,
 - az épületgépészeti vezetékek tartó és burkoló szerkezetei

A Szövetkezet tulajdonát képezi továbbá mindaz az épületrész, berendezés, felszerelés, valamint helyiség, amelyet a jelen Alapszabály külön tulajdonként nem jelöl meg. A lakásszövetkezeti lakóépületek a **156171/1992/1991.04.16.** számú határozattal az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzésre kerültek.

A KÜLÖN TULAJDON

A Népfürdő Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabályának elválaszthatatlan mellékletét képező, folytatólagosan vezetett **nyilvántartásban megnevezett mindenkori tulajdonosok** külön tulajdonában állnak az épületek egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, tartófalak, stb.) mindazon szerkezeti elemek, amelyek a lakóhelyiségek szerves egységét képezik és nincsenek lakásszövetkezeti tulajdonként meghatározva, így különösen a lakások belső válaszfalai, padló- és falburkolatai, külső és belső nyílászáró szerkezetei, berendezési és felszerelési tárgyai, az elektromos hálózatnak a lakásokhoz tartozó fogyasztásmérők utáni vezetékei, a víz- és csatornahálózat ágazatvezetékei és a fűtésrendszer lakások légterében elhelyezkedő vezetékei és elemei.

14./ SZÖVETSÉGI TAGSÁG

A lakásszövetkezet a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása, valamint saját maga érdekében tagsági jogviszonyt létesít a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviseleti Szakmai Szövetségével.⁸³

A lakásszövetkezetet a szövetségben a köz-, ill. küldöttgyűlés által megválasztott küldött képviseli.⁸⁴

⁸² Beiktatta a 2009.11.30-ai küldöttgyűlés.

⁸³ Módosítva az 1995.04.20-ai küldöttgyűlés által

⁸⁴ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

15./ A LAKÁSSZÖVETKEZET HÁZIRENDJE

A lakásszövetkezet a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait az SZMSZ részét képező házirendben szabályozza. A házirendet a lépcsőházakban ki kell függeszteni.

A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:

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

A házirend további szabályait és részletes előírásait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban az igazgatóság határozza meg.⁸⁵

16./ A közös használatú épületrészek - különösképpen a menekülési és tűzoltó vonulási útvonalként is szolgáló lépcsőházak és folyosók - kizárólag a szövetkezet Tűzvédelmi Szabályzatának rendelkezései szerint használhatók, ott bármely ingóság (pl. bútor, virágláda, stb.) kizárólag a vonatkozó katasztrófavédelmi előírások betartásával helyezhető el. A Tűzvédelmi Szabályzat rendelkezéseit megsértő személy korlátlanul felelős az okozott szabálytalanság következményeiért, ide értve a szövetkezetre kirótt bármely hatósági bírság megtérítését is."

16./ KAMERARENDSZER LÉTESÍTÉSE

A küldöttgyűlés a lakásszövetkezet tulajdonában álló közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről dönthet. A kamerarendszer kiépítéséhez és üzemeltetéséhez a küldöttgyűlés 2/3-os többségű igenlő szavazata szükséges, a küldöttgyűlés döntése esetén a kamerarendszer üzemeltetéséhez az igazgatóság külön szabályzatot alkot.⁸⁶

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a 2004. évi CXV. törvény, a lakásszövetkezetekre vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései irányadók. Az előzőekben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.⁸⁷

Záradék:

Alulírott Jáнки Mátyás, az igazgatóság elnökeként, a jelen záradék aláírásával igazolom, hogy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt jelen Alapszabály szövege megfelel a létesítő okirat mai napig hatályos módosításainak és a 2016. május 30. napján kelt módosító határozatok tartalmának.

Jánki Mátyás
igazgatóság elnöke

⁸⁵ Beiktatta a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés

⁸⁶ Beiktatta a 2014.05.28-ai küldöttgyűlés

⁸⁷ Módosítva a 2005.12.13-ai küldöttgyűlés által

dr. Henegár Zsolt ügyvéd
Henegár Ügyvédi Iroda
1133 Budapest, Váci út 78/B

Népfürdő Lakásfenntartó Szövetkezet