

ALAPSZABÁLY

I.

Általános rendelkezések

1. A lakásszövetkezet cégneve és székhelye

Cégnév: Lakás-Üdülő Építő és Fenntartó Szövetkezet Gyöngyös

Székhely: 3200 Gyöngyös, Orczy út 5.

2. A lakásszövetkezet tevékenységének célja és tevékenységi köre

A lakásszövetkezet jogi személyként működő gazdálkodó szervezet. A tagok vagyoni hozzájárulásával és személyes közreműködésével a szövetkezeti lakóépületek fenntartását végzi fő tevékenységként. Az alaptevékenységen (építés, fenntartás) kívül vállalkozási tevékenységet is folytathat.

Tevékenységi köre a KSH tevékenységi jegyzék alapján:

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

3. A lakásszövetkezet képviselése

- A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, valamint az ügyvezető igazgató képviseli. Képviselési joguk önálló.
- Más lakásszövetkezeti tag vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet. A meghatalmazott képviselési joggal rendelkezőket az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

4. A lakásszövetkezet nyilvántartásba vétele

A lakásszövetkezetet az Egri Törvényszék Cégbírósága 10-02-020078 cégjegyzék számon tartja nyilván.

5. Törvényességi felügyelet

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét az Egri Törvényszék Cégbírósága látja el.

6. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

- **A lakásszövetkezet tagja és nem tag tulajdonosa, vezető tisztségviselője és a felügyelőbizottság tagja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.**
- Ha a közgyűlés (küldöttgyűlés, részközgyűlés) határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

A kereseti kérelmet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani a bírósághoz.

7. Érdekképviselési szövetségi tagság

A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezetek megyei és országos érdekképviselési szövetségének. A szövetségekben a lakásszövetkezetet az ügyvezető igazgató képviseli.

II.

A lakásszövetkezet önkormányzati szervei

Az önkéntes társuláson alapuló önkormányzati működés alapvető tartalma, hogy a tagság maga dönt a lakásszövetkezet működését, gazdálkodását, és a tagok érdekeit érintő kérdésekben.

Választás útján létrehozza az alapszabályban megjelölt szerveket, és megválasztja a lakásszövetkezet tisztségviselőit.

Ellenőrzi a lakásszövetkezet szerveinek működését, a választott tisztségviselők tevékenységét. A tisztségviselőket és a vezetőket beszámoltatja.

A lakásszövetkezet önkormányzati szervei:

községi
küldöttgyűlés
részközgyűlés
igazgatóság
felügyelőbizottság

1. Községi

A lakásszövetkezet legfőbb döntéshozó szerve a községi.

1.1. A községi hatásköre

A községi hatáskörébe tartozik:

- a.) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározatása
- b.) a kiválással kapcsolatos vagyoni megosztása
- c.) a küldöttgyűlés hatáskörének megállapítása

1.2. A községi összehívása

A községi az igazgatóság hívja össze.

- Az írásbeli meghívót legkésőbb a községi időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni a tagoknak. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni.
- A községi hirdetmény útján is összehívható. Ilyen esetben a hirdetményi meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni a községi időpontja előtt tizenöt nappal.
- Írásban kell a meghívót megküldeni azoknak a lakásszövetkezeti tagoknak, akik nem a lakásszövetkezeti lakásban laknak, és lakcímközt bejelentették a lakásszövetkezetnek. Ezeket a meghívókat postai úton, iktatószámmal ellátva kell küldeni. Az előbbi rendelkezéseket alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tag tulajdonosaira is.
- **A lakásszövetkezet a községi Gyöngyös város közigazgatási területén belül, arra alkalmas helyen tartja.**

1.3. A községi sürgős összehívása

A meghívó kiküldésének (kifüggesztésének) tizenöt napos határidejétől sürgős esetben el lehet tekinteni.

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

A sürgős eset fennállásának kérdésében az igazgatósági tagok többségi véleménye az irányadó.

1.4. A községi kötelező összehívása

Kötelező a községi összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a községi határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a községi nem hívja össze, azt a negyvenöt napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

1.5. A községi meghívó

A községi szövegére szóló meghívónak tartalmaznia kell:

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

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

A meghívóban a napirendet olyan részletességgel kell megjelölni, hogy a szavazásra jogosultak a napirendre meghirdetett témakörökben álláspontjukat kialakíthassák.

1.6. A közgyűlés határozatképessége

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. **A határozatképesség számítása szempontjából a lakásszövetkezet tagja akkor is egy tagnak minősül, ha a lakásszövetkezetnél több ingatlan van a tulajdonában.** A határozatképtelen - vagy az ilyen okból berekesztett - közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel újabb közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

1.7. Meghatalmazás közgyűlésen való képviseletre

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A két tanú aláírásával hitelesített meghatalmazást a közgyűlés levezető elnökének kell átadni és rögzíteni a jelenléti íven. A meghatalmazást a jelenléti ívhez kell csatolni.

Egy személy legfeljebb négy lakásszövetkezeti tagot képviselhet meghatalmazás alapján.

A közgyűlésen részt nem vevő tag közeli hozzátartozó, a szövetkezeti lakás bérlője, a lakásszövetkezet tagja részére adhat meghatalmazás.

Nem lehet meghatalmazott a lakásszövetkezet vezető tisztségviselője vagy a felügyelőbizottság tagja.

1.8. A közgyűlés határozathozatala

A lakásszövetkezetnél egy tagnak egy szavazati joga van.

A közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Kivételt képeznek azok az ügyek, amelyeknél a lakásszövetkezeti törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként rendelkezik.

Lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, a tulajdonostársaknak csak egy egyező szavazata vehető figyelembe.

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

A lakásszövetkezet tagjának akkor is egy szavazata van, ha a lakásszövetkezetnél több ingatlan van a tulajdonában.

A szavazatok összesámlálása és jegyzőkönyvben történő rögzítése egyben a határozatképesség ellenőrzését is szolgálja.

1.9. A közgyűlés jegyzőkönyve

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza

- a.) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét
- b.) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a meghatalmazott nevét tartalmazó jelenléti ívet (a jelenléti ív a jegyzőkönyv melléklete)
- c.) a közgyűlés határozatképességének megállapítását
- d.) a tárgyalta ügyek összefoglalását
- e.) a meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat

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

A hitelesítő - aláírás után - az esetleges észrevételét rögzítheti a jegyzőkönyvben.

A közgyűlési jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetése ellenében - másolatot kérhet.

1.10. A közgyűlési határozat megküldése a tagoknak

A közgyűlési határozatokat valamennyi lakásszövetkezeti tag részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított harminc napon belül kézbesítés útján közölni kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

1.11. Írásban történő szavazás

A tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak.

Nem lehet írásban szavazni a lakásszövetkezeti törvény 15.§. (1) bekezdés a.)-g.) pontjaiban meghatározott ügyekben, valamint a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás ügyében.

Írásbeli szavazásnál a kérdés feltevése mellett az ügy eldöntéséhez szükséges, lényeges körülményekről írásban kell a tagokat tájékoztatni, és előkészíteni a határozati javaslatot.

A szavazólap az „igen”, „nem”, „tartózkodom” megjelölést, választási lehetőséget tartalmazza. A szavazásra rendelkezésre álló határidő az írásbeli tájékoztató rendelkezésre bocsátásától számított nyolc nap.

Az írásbeli szavazás előkészítéséről és lebonyolításáról az igazgatóság gondoskodik az ügyvezető igazgató útján.

Az írásbeli szavazatok összesítését, a szavazás eredményét az ügyvezető igazgató által felkért háromtagú bizottság végzi, és jegyzőkönyvben rögzíti a megállapításokat a szavazási határidő lejártát követő nyolc napon belül. Az írásbeli szavazás eredményéről a tagokat a közgyűlési határozatok kézbesítésével egyező módon kell értesíteni, a szavazás eredményének megállapítását követő tizenöt napon belül.

2. Küldöttgyűlés

2.1. A lakásszövetkezetnél küldöttgyűlés működik. **A küldötteket a részközgyűlés választja meg ötévi időtartamra a részközgyűlési körzethez tartozó lakásszövetkezeti tagok közül.** Amennyiben a választási ciklus lejártá előtt a küldött megbízatása lemondás vagy más ok miatt megszűnik, a helyette választott küldött megbízatása a választási ciklus végéig tart.

Megszűnik a küldötti megbízatás a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével is.

2.2. A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a.) az alapszabály elfogadása, módosítása
- b.) az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése
- c.) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, 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.) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről
- g.) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentés megtételéről való döntés
- h.) mindaz, amit a lakásszövetkezetekről szóló törvény a közgyűlés nem kizárólagos hatáskörébe utal

2.3. A küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek több mint a fele megjelent. Minden küldöttnak egy szavazata van. Szavazati jogát a küldött csak személyesen gyakorolhatja.

2.4. A küldöttgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel és nyílt szavazással hozza. Kivételt képeznek az alábbi ügyek:

- a.) A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály elfogadásához, illetőleg az alapszabály módosításához a jelenlévő küldöttek kétharmados szótöbbsége szükséges.
- b.) A tisztségviselők választása titkos szavazással történik.

2.5. A küldöttgyűlés létszáma

A küldöttgyűlésbe a lakásszövetkezethez tartozó mindegyik szövetkezeti ház - mint részközgyűlési körzet - delegál küldöttet. A küldöttgyűlésbe legalább harminc küldöttet kell választani.

A megválasztásra kerülő küldöttek létszámára - a részközgyűlési körzethez tartozó lakásszámra is tekintettel - az igazgatóság tesz javaslatot.

A küldöttek részközgyűléseken történő megválasztását követően az igazgatóság nyilvántartásba veszi a megválasztott küldötteket és ennek alapján megállapítja a küldöttek létszámát.

2.6. A küldött jogállása, feladatai

- a.) a lakóépület tagságának és a nem tag tulajdonosoknak az igényeit eljuttatja a lakásszövetkezet igazgatóságához, a választott tisztségviselőkhöz,
- b.) a lakóépületet érintő ügyekben információt kérhet a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, munkatársaitól, illetőleg betekinthez a lakóépülettel kapcsolatos ügyek irataiba,
- c.) közreműködik a lakóépület részközgyűlésének előkészítésében, az írásbeli szavazás lebonyolításában,
- d.) figyelemmel kíséri és ellenőrzi a lakóépületet érintő döntések végrehajtását,
- e.) figyelemmel kíséri a lakóépület gazdálkodását érintő kérdéseket, a lakóépület pénzügyi helyzetének alakulását,
- f.) a lehetőségekhez képest segíti a lakóépületet érintő hátralékok behajtását,
- g.) szakmai képzettségétől függően közreműködhet a lakóépületen végzett felújítási, karbantartási, javítási munkák ellenőrzésében,
- h.) a lakásszövetkezetnél alkalmazott gyakorlattól függően leigazolja a kisebb mértékű karbantartási, javítási munkák elvégzését,
- i.) segítséget nyújt a lakásokban felszerelt mellékvízmérők ellenőrzésében, időszakos leolvasásában,
- j.) részt vehet a lakóépületet érintő felújítási munkák tervezőjének és kivitelezőjének kiválasztásában, ha a döntést a lakásszövetkezet hozza meg.

2.7. A lakásszövetkezetnél a küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal össze kell hívni. A küldöttgyűlés összehívásánál a hirdetményi meghívót nem lehet alkalmazni.

A küldöttgyűlést az igazgatóság hívja össze. **A lakásszövetkezet a küldöttgyűlést Gyöngyös város közigazgatási területén belül, arra alkalmas helyen tartja.**

Kötelező a küldöttgyűlés összehívása, ha ezt a szövetkezeti tagság legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a küldöttgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza olyan ügyben, amely a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik.

2.8. A küldötteket az általuk végzett, a 2.6. pontban meghatározott feladatok végzéséért a lakásszövetkezet - a küldöttet megválasztó részközgyűlés döntése alapján - díjazásban (költségtérítésben) részesítheti.

2.9. A küldöttgyűlés működésére egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat és az alapszabály egyéb, a küldöttgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

3. Részközgyűlés

3.1. A lakásszövetkezetnél az egyes szövetkezeti házak önálló részközgyűlési körzetet képeznek. A részközgyűlési körzetek a következők:

Búza út 3., Búza út 5., Búza út 7., Dobó út 12-14-16-18., Dobó út 26., Dobó út 34-36-38., Egri út 2., Egri út 4., Egri út 6., Jeruzsálem út 8., Jeruzsálem út 10., Koháry út 10., Koháry út 12., Koháry út 14., Koháry út 16., Koháry út 18., Koháry út 20., Koháry út 22., Lokodi út 1-3-5., Mátrai út 15-17., Mátrai út 19-21., Mérges út 15., Mérges út 2., Mérges út 4., Mérges út 6., Olimpia út 1-3-5., Orczy út 5., Pesti út 1-3., Pesti út 11-13., Pesti út 15., Pesti út 21-23., Pesti út 25., Pesti út 27., Pesti út 29., Ringsted út 27., Ringsted út 27/1., Ringsted út 29., Ringsted út 31., Városkert út 1., Városkert út 3., Városkert út 5., Városkert út 7., Városkert út 9., Zöldhíd út 11-11/1-11/2-11/3., **Zöldhíd út 3., Zöldhíd út 5.**

A részközgyűlést az igazgatóság hívja össze. Összehívására, eljárására - a jelen pontban nem szabályozott kérdésekben - a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3.2. A részközgyűlés önálló döntési jogkörébe tartozik:

- a.) az épületben lévő, lakásszövetkezeti tulajdonban álló, az adott lakóépületben lakók közös használatát szolgáló épületrészek használatának, hasznosításának meghatározása és megváltoztatása
- b.) az épület közös részein műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elvégzésének elhatározása, az ehhez szükséges pénzügyi fedezet vállalása
- c.) házfelügyelő alkalmazásának és az alkalmazás megszüntetésének az elhatározása, a házfelügyelői lakás hasznosítása
- d.) emeletráépítéshez, tetőtérbeépítéshez, közös épületrészt érintő átalakításhoz való hozzájárulás, valamint ezek feltételeinek meghatározása
- e.) lakás-előtakarékossági szerződéssel kapcsolatos döntések meghozatala
- f.) a küldöttgyűlés által megállapított fizetési kötelezettségen túlmenően további fizetési kötelezettség megállapítása
- g.) a küldöttgyűlésbe küldöttek választása, felmentése, a küldött díjazásának megállapítása,
- h.) a műholdas televíziós rendszer bevezetése, a változtatás elhatározása
- i.) a bérleti díj, illetőleg a vételár felhasználásának meghatározása
- j.) a kiválásról szóló döntés meghozatala

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

4. Igazgatóság

4.1. A lakásszövetkezetnél - az elnökkel együtt - öttagú igazgatóság működik.

Az igazgatóság tagjait és az igazgatóság elnökét a küldöttgyűlés választja meg. Az igazgatóság elnökét a küldöttgyűlés erre a tisztségre külön szavazással választja meg. Az igazgatóság elnöke egyben a lakásszövetkezet elnöke.

Az igazgatóság tagjainak legalább a felét a lakásszövetkezettel munkaviszonyban nem álló tagok közül kell választani.

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

Különösen az igazgatóság hatáskörébe és feladatkörébe tartozik:

- a.) a közgyűlés, küldöttgyűlés, részközgyűlés üléseinek előkészítése, összehívása, lebonyolítása
- b.) a közgyűlés, küldöttgyűlés, részközgyűlés és saját határozatai végrehajtásának megszervezése, a végrehajtás ellenőrzése
- c.) a számviteli törvény szerinti beszámolóra és a költségvetésre vonatkozó javaslatok előkészítése és a küldöttgyűlésre történő előterjesztése
- d.) döntés a tag felvétele és kizárása ügyében
- e.) a felügyelőbizottság, illetőleg külső szervek által végzett vizsgálatokból eredő intézkedések megtétele
- f.) a felügyelőbizottság működéséhez szükséges feltételek biztosítása
- g.) az alapszabályon kívüli más szabályzatok megalkotása
- h.) a lakásszövetkezethez tartozó lakóépületekre vonatkozó épületbiztosítási szerződések megkötése, a biztosító társaság személyének változtatása
- i.) kinevezi az ügyvezető igazgatót és gyakorolja vele kapcsolatban a munkáltatói jogokat
- j.) **a mindenkori jogszabályi előírásoknak megfelelően tájékoztatja a tulajdonosokat a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos rezsicsökkentések eredményeként elért megtakarításokról**

4.3. Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a tag jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított harminc napon belül - írásban köteles választ adni.

Amennyiben a válaszadáshoz igazgatósági határozat meghozatala szükséges, úgy az ügyet a soron következő igazgatósági ülésen meg kell tárgyalni és a határozatról az igazgatósági ülést követő tizenöt napon belül értesíteni kell a tagot.

- 4.4. Az igazgatóság a részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntés meghozatala előtt köteles az érintett részközgyűlési körzethez tartozó tagság véleményét kikérni, az illetékes küldött bevonásával.
- 4.5. Az igazgatóság a küldöttgyűlésnek tartozik felelősséggel. Évente köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint az igazgatóság tevékenységéről.
- 4.6. Az igazgatóság az üléseit szükség szerint, de legalább három havonként tartja. Határozatképes, ha az igazgatósági ülésen három tagja jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza.
Az igazgatóság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az ülés levezető elnöke és egy igazgatósági tag ír alá. Az igazgatósági ülés jegyzőkönyvére egyebekben a közgyűlési jegyzőkönyvre vonatkozó előírásokat kell megfelelően alkalmazni.

5. Felügyelőbizottság

- 5.1. A lakásszövetkezetnél - az elnökkel együtt - háromtagú felügyelőbizottság működik.
A felügyelőbizottság tagjait és elnökét a küldöttgyűlés választja meg. A felügyelőbizottság elnökét a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg.
A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- 5.2. A felügyelőbizottság a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedően végezhet ellenőrzést.
A felügyelőbizottság:
 - a.) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez
 - b.) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, a tag és nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet
 - c.) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának, illetőleg a közgyűlés (küldöttgyűlés, részközgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el
 - d.) összehívja a közgyűlést (küldöttgyűlést), ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének
 - e.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról
 - f.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés (küldöttgyűlés) elé terjesztett más beszámolókról, jelentésekről
 - g.) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségrevonását
 - h.) javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására
- 5.3. A lakásszövetkezet testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azokról lehetőleg az előterjesztéskor tartott testületi ülésen határozni. Ha ez - az ügy bonyolultsága, előkészítési igénye miatt - nem lehetséges, a soron következő ülésen kell a szükséges határozatot meghozni.

A felügyelőbizottság elnöke - vagy az általa megbízott felügyelőbizottsági tag - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vehet.

- 5.4. A felügyelőbizottság a hozzá benyújtott kérelem, panasz előterjesztőjét személyesen is meghallgathatja, kiegészítésre szólíthatja fel, illetőleg az ügyet tárgyaló testületi ülésre meghívhatja.
A kérelmezőt (panaszost) kérelmére meg kell hívni az ügyet tárgyaló testületi ülésre.

- 5.5. A felügyelőbizottság a küldöttgyűlésnek van alárendelve. Tevékenységéről évente egyszer beszámol a küldöttgyűlésnek.
- 5.6. A felügyelőbizottság az üléseit szükség szerint, de legalább évente két alkalommal tartja. Határozatképes, ha a testületi ülésen legalább két tag jelen van.

A felügyelőbizottság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvet az ülés levezetője és egy hitelesítő felügyelőbizottsági tag írja alá. A jegyzőkönyvre egyebekben a közgyűlési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

6. Tisztségviselők

- 6.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői:
- az igazgatóság elnöke, aki egyben a lakásszövetkezet elnöke
 - az igazgatóság tagjai
 - a felügyelőbizottság elnöke
 - a felügyelőbizottság tagjai

Az igazgatóság elnöke és az igazgatóság tagjai vezető tisztségviselők.

A tisztségviselőket a küldöttgyűlés választja ötévi időtartamra. Amennyiben a tisztségviselő megválasztása a választási ciklus közben történik, úgy a megbízatása a választási ciklus végéig tart.

- 6.2. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemleges felelősséggel tartoznak. Nem terheli a felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak írásban bejelentette.
- 6.3. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a lakásszövetkezeti törvényben meghatározott kizáró okot vagy összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szüntetni meg, és ezt további nyolc napon belül - a hitelt érdemlő igazolással együtt - nem jelenti be a felügyelőbizottságnak.
- 6.4. A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatása megszűnésétől számított kilencvenedik nap elteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.
A megszűnt és az új tisztségviselő köteles a feladatkörével kapcsolatos átadás-átvétel tényét, az átadott dokumentumokat, a folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni az új tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül.
- 6.5. A tisztségviselők választása az alábbiak szerint történik:
- Az igazgatóság a jelölés előkészítésére 3 tagú jelölőbizottságot választ a küldöttgyűlés napját megelőzően legalább harminc nappal. A jelölőbizottság a lakásszövetkezet tagsága körében egyeztetést folytat, véleményeket szerez be a személyre vonatkozó javaslatokra.
 - A küldöttgyűlésen először a jelölőbizottság terjeszti elő javaslatát, majd a jelen lévő küldöttek és lakásszövetkezeti tagok tehetik meg javaslataikat. A küldöttgyűlés nyílt szavazással és egyszerű szótöbbséggel dönt a jelölőlistára (szavazólapra) történő felkerülésről.
 - A jelölőlistára (szavazólapra) felkerült jelöltek közül a küldöttgyűlés titkos szavazással választja meg a tisztségviselőket. Tisztségviselőnek az a jelölt lesz az első fordulóban megválasztva, aki a jelen lévő küldöttek több mint felének a szavazatát megkapja.

- Ha az első fordulóban az alapszabályban előírt létszámú tisztségviselő nem kerül megválasztásra, második szavazást kell tartani, amelyen az első fordulóban meg nem választott jelöltek indulhatnak. Amennyiben a második forduló sem hoz eredményt, a körülmények figyelembevételével a küldöttgyűlés határoz a további eljárásról.
- A lakásszövetkezeti törvény rendelkezése szerint az igazgatóság elnökét és a felügyelőbizottság elnökét külön szavazással kell megválasztani. Ezt az előírást a szavazólapok elkészítésénél is figyelembe kell venni.
- Az igazgatóság elnöke és a felügyelőbizottság elnöke megválasztása esetén az igazgatóságnak, illetőleg a felügyelőbizottságnak a tagja lesz.

III.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

1. A tagsági viszony feltételei

A lakásszövetkezet tagjai sorába azt a kérelmezőt lehet felvenni, aki

- a.) **a lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) tulajdonosa**
- b.) fenntartási költség hátraléka nem áll fenn a lakásszövetkezettel szemben
- c.) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti

2. A tagsági viszony létrejötte

A tagfelvételi kérelmet az igazgatósághoz kell írásban benyújtani. Az igazgatóság a kérelemről a soron következő ülésén dönt. A döntésről a kérelmezőt a határozathozatától számított tizenöt napon belül írásban értesíteni kell. A tagfelvételről a legközelebbi küldöttgyűlést és az illetékes részközgyűlést tájékoztatni kell.

A tagsági viszony – a kérelem teljesítése esetén – az erről szóló igazgatósági határozat meghozatalának napján jön létre.

A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére és megszűnésére vonatkozó adatokat, valamint a tagnak a jelen alapszabályban meghatározott adatait.

3. Tagsági viszony megszűnése

A tagsági viszony megszűnik, ha

- a.) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik
- b.) a tag a tagsági viszonyát kilépéssel megszüntetni
- c.) **a tagnak a lakásra (nem lakás céljára szolgáló helyiségre) vonatkozó tulajdonjoga megszűnik**
- d.) a tagnak a tagsági viszonyát az igazgatóság kizárással megszünteti
- e.) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik

A kilépési szándékot az igazgatósághoz írásban kell bejelenteni. A tagsági viszony a bejelentést követő hónap utolsó napján szűnik meg.

A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.

A kizárási ügyet tárgyaló igazgatósági ülésre az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról meghozott határozatot a határozathozatától számított tizenöt napon belül az érintett taggal írásban közölni kell. A határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg.

Ha a tagsági viszony (és a tulajdonjog is) megszűnik, a volt taggal (volt tulajdonossal, örökössel) el kell számolni a tagsági viszony (tulajdonjog) megszűnésétől számított harminc napon belül. A volt tag (tulajdonos, örökös) - a túlfizetés kivételével - a befizetés visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti.

A lakóépületnél keletkezett vízdíj különbözetről és az ebből eredő fizetési kötelezettségről a lakóépület vízdíj elszámolását követő harminc napon belül kell a volt tagot (tulajdonost, örököst) írásban értesíteni.

4. A lakásszövetkezeti tag jogai

A tag alapvető joga, hogy:

- a.) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből.
- b.) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c.) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen és az illetékes részközgyűlésen
- d.) tanácskozási joggal részt vegyen a küldöttgyűlésen,
- e.) a lakásszövetkezetben tisztséges viseljen,
- f.) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, a közgyűlési, küldöttgyűlési, részközgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekből - másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.

5. A lakásszövetkezeti tag kötelezettségei

A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a.) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b.) a lakásában tervezett építkezésekről értesítse az igazgatóságot,
- c.) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásába a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d.) a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c. pont és a lakásszövetkezeti törvény 14.§. (1) bekezdés rendelkezéseit.
- e.) a lakásszövetkezeti tulajdont óvja és védje,
- f.) lakása elidegenítését a szerződés megkötését követő tizenöt napon belül jelentse be a lakásszövetkezet igazgatóságának és a lakással kapcsolatos tartozását fizesse meg a lakásszövetkezetnek,

A lakás tulajdonosa köteles bejelenteni a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított tizenöt napon belül:

- a.) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást
- b.) lakcímét, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát
- c.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét

6. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

6.1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik.

Kivételek az előbbi általános szabályok alól:

a.) a lakásszövetkezet által nyújtott szolgáltatások nem illetik meg a nem tag tulajdonosokat

b.) a nem tag tulajdonos nem részesül a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeiből, illetőleg nem terhelik a vállalkozási bevétellel kapcsolatos költségek

- 6.2. A nem tag tulajdonost a részközgyűlésen megilleti a szavazás joga
- a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó fizetési kötelezettség elfogadása, valamint
 - a küldött megválasztása, felmentése, díjazásának megállapítása napirend tárgyalásán

Ezen napirendi pontok tárgyalása esetén a részközgyűlésre a nem tag tulajdonost - a tag tulajdonossal egyező módon - meg kell hívni.

Ezekben az esetekben a részközgyűlés határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során - ideértve az írásbeli szavazást is - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

IV.

Tulajdoni és használati viszonyok

1. Tulajdoni viszonyok

- 1.1. A lakásszövetkezetnél a szövetkezeti házhoz tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

A lakásszövetkezet tulajdonába kerülő épületrészek és helyiségek felsorolását, valamint az egyes tulajdonosok tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló más helyiségek meghatározását az egyes részközgyűlési jegyzőkönyvek és mellékletei tartalmazzák.

- 1.2. A lakásszövetkezet folyamatos és zavartalan működéséhez szükséges, fel nem osztható vagyonba tartozik: a Gyöngyös, Orczy út 5. sz. szövetkezeti ház földszintjén lévő lakásszövetkezeti iroda (hrs.: 1630/2.) a berendezéseivel, felszereléseivel együtt.

- 1.3. A lakásszövetkezeti vagyon védelme, biztonságos fenntartása, az esetleges károk megtérülése érdekében az igazgatóság köteles a lakásszövetkezeti tulajdon biztosításáról gondoskodni, ideértve az egyes szövetkezeti házakra vonatkozó épületbiztosítási szerződések megkötését is.

- 1.4. A részközgyűlési körzethez tartozó telket és lakóépületet érintően az ingatlanok megosztásához, összevonásához, stb. szükséges döntések meghozatala a részközgyűlés hatáskörébe tartozik.**

2. Használati viszonyok

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

- 2.2. A lakásszövetkezet igazgatósága Házirendet fogad el, amelyben meg kell határozni:

- a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait
- a lakóépület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó szabályokat

- 2.3. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről az érintett részközgyűlés dönt a tagok és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával.

Kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről szóló döntés meghozatala esetén a lakásszövetkezet igazgatósága adatkezelési szabályzatban állapítja meg a kamerarendszer üzemeltetésének feltételeit.

2.4. Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni nem lehet, továbbá nem lehet szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.

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

V.

A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tag és nem tag tulajdonosok fenntartással (felújítás, üzemeltetés, karbantartás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

Az építéssel és fenntartással kapcsolatos kötelezettségeket épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani az alapszabály előírásainak megfelelően.

A lakásszövetkezetnél az elszámolási időszak a tárgyév január 1. napjától a tárgyév december 31. napjáig tart. A teljesítés időpontja: az elszámolási időszak éve után megtartott küldöttgyűlést követő nyolcadik nap. Az elszámolás időpontja a zárszámadó küldöttgyűlés napja.

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

A lakásszövetkezeti általános költségek elszámolása során először meg kell állapítani az alaptevékenység és a vállalkozási tevékenység között a bevételi arányt, majd ennek alapján kell felosztani az általános költséget az alaptevékenység és a vállalkozási tevékenység között.

A lakásszövetkezeti általános költségeknek az alaptevékenységre jutó részét a használatba adási (üzemeltetési) tevékenységre kell elszámolni.

2. A lakásszövetkezetnél a fenntartási költségeket a tag és nem tag tulajdonosok viselik az alábbiakban részletezett szabályok szerint:

2.1. Felújítási célú befizetések

A. Felújítási hozzájárulás (felújítási alap képzése)

A felújítási alapot a lakásszövetkezet lakóépületeinél legalább olyan mértékben kell képezni, amely a lakóépület körülményei alapján szükséges a kedvezményes kamatozású felújítási hitel felvételéhez a mindenkorai jogszabályi előírások alapján.

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

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

A részközgyűlés a felújítási alap mértékét a jogszabályban előírtnál magasabb összegben is megállapíthatja.

B. Felújítási hitel igénybevétele

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

Az A. pontban írt viselési és felosztási szabályoktól a részközgyűlés - a felújítási munka elvégzéséről történő határozatának meghozatalával együtt - döntése alapján el lehet térni.

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

C. Az A és B pontban előírt kötelezettségek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek közül azokra vonatkoznak, amelyek a lakóépületben vannak, azaz a lakóépület részét képezik.

2.2 Üzemeltetés, karbantartás

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

Az üzemeltetés, karbantartás költségeinek fedezetét biztosító használati díjat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között a tulajdonukban lévő ingatlanok alapterülete arányában kell felosztani.

A Gyöngyös, Pesti út 1-3. szövetkezeti háznál a gázfogyasztás díjának felosztása – az előbbiektől eltérően – a lakások alapterülete arányában történik.

Kivételt képeznek az alábbi szövetkezeti házak:

Koháry út 22., Pesti út 1-3., Pesti út 25., Pesti út 27., Pesti út 29.

Ezeknél a szövetkezeti házaknál az üzemeltetés, karbantartás költségeinek fedezetét biztosító használati díjat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között ingatlanonként egyenlő arányban kell felosztani.

A tulajdonosok által fizetendő használati díj mértékét a küldöttgyűlés, a részközgyűlés és az igazgatóság állapíthatja meg az alapszabály rendelkezései szerint.

Az üzemeltetési költség megtakarítást, vagy annak egy részét a részközgyűlés döntése alapján lehet áthelyezni a lakóépület felújítási alapjára.

2.3. Közvetített szolgáltatások

A lakásszövetkezetnél közvetített szolgáltatásnak minősül a vízfogyasztás és a szemétszállítás, amelynek díját a tulajdonosok fizetik be a lakásszövetkezetnek, a lakásszövetkezet pedig továbbítja azt a szolgáltatóhoz.

2.3.1. Vízfogyasztás díja

- a.) Azoknál a lakóépületeknél, ahol minden lakásban mellékvízmérő működik, a vízdíj felosztása a mellékvízmérők által mért vízfogyasztás alapulvételével történik. A tulajdonosok a vízdíjat havonként, átalánydíj formájában fizetik és az év végi mellékvízmérő leolvasás alapján történik meg az éves elszámolás. Az elszámolás alapján a lakásszövetkezet befizetést ír elő vagy jóváírást eszközöl, illetőleg módosítja a havi átalánydíjat.

Ha a lakóépület bekötési vízmérője és a mellékvízmérők által mért fogyasztás között fizetendő különbözet jelentkezik, a többlet vízdíjnak a tulajdonosok közötti felosztásának módját a részközgyűlés határozza meg. Részközgyűlési döntés hiányában a vízdíj különbözetet a tulajdonosok között lakásonként egyenlő arányban kell felosztani.

- b.) Azoknál a lakóépületeknél, ahol nem minden lakásban van mellékvízmérő, a vízdíj felosztása az alábbiak szerint történik:

- A mellékvízmérővel rendelkező lakások tulajdonosai havonként átalánydíjat fizetnek. Az elszámolás és az átalánydíj módosítása az a. pontban írtaknak megfelelően történik.
- Ha a lakásban nincs mellékvízmérő, a tulajdonos a vízdíjat 180 liter/fő/nap alapulvételével fizeti.
- Amennyiben az előbbieket szerint fizetett vízdíj és a lakóépület bekötési vízmérője által mért vízfogyasztás díja között fizetendő különbözet jelentkezik, a többlet vízdíj felosztása az a. pontban írtak szerint történik.

- c.) A tulajdonos köteles a mellékvízmérő mérésének és állagának ellenőrzését biztosítani a lakásszövetkezet által megbízott személy részére. Amennyiben a tulajdonos az ellenőrzést nem teszi lehetővé, a vízdíját a 180 liter/fő/nap alapulvételével kell számolni.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségben vízvételi lehetőség van, a vízdíj felosztásánál a lakással azonos módon kell eljárni.

A vízdíj viselésére és felosztására vonatkozó szabályokat a csatornadíjra is alkalmazni kell.

- d.) A mellékvízmérő meghibásodása esetén a meghibásodással érintett időszakra a vízdíját 180 liter / fő / nap alapulvételével kell számolni.**

2.3.2. Szemétszállítás díja

A lakóépületre megállapított szemétszállítás díját a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között kell felosztani ingatlanonként egyenlő arányban.

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

3. Hatósági áremelés tovább hárítása

Amennyiben hatósági áremelés szükségessé teszi, az igazgatóság a hatósági áremeléssel arányos mértékben emelheti a fenntartási költség mértékét. Erről a körülményről a tulajdonosokat a határozat írásbeli közlésével kell értesíteni.

4. A fenntartási költség hátralék behajtása

- 4.1. A tulajdonosok a fizetési kötelezettségüket havonként, a tárgyhó 15. napjáig kötelesek teljesíteni.

A lakásszövetkezet folyamatosan figyelemmel kíséri a tulajdonosok fizetési kötelezettségének a teljesítését. A hátralékosokat fel kell szólítani határidő megjelölésével.

A fizetési felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás, illetőleg bírósági eljárás útján kell érvényesíteni a lakásszövetkezet követelését.

Az igazgatóság meghatározhatja a hátraléknak azt az összegét, amely alatt nem lehet fizetési felszólítást küldeni a hátralékos tulajdonosnak, illetőleg nem lehet fizetési meghagyásos (bírósági) eljárást indítani az adóssal szemben.

A lakásszövetkezet a fenntartási költséggel együtt a hátralékos tulajdonossal szemben érvényesítheti azokat a költségeket is, amelyek a hátralék behajtásával kapcsolatban felmerülnek.

- 4.2. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag és nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul.

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

5. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, ezt követően pedig az új tulajdonos viseli a fenntartási költségeket. **Ha a szerződés a költségviselés időpontjáról nem rendelkezik, a költségviselés változásának időpontja az új tulajdonos tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napja.**

Ezek a rendelkezések a felújítási hitelből eredő fizetési kötelezettségekre is vonatkoznak.

6. A fenntartási költség felosztása során az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett hasznos alapterületet kell figyelembe venni az alapterület arányos költségfelosztásnál.

7. A felújítási alapon lévő pénzösszegek kamatai az érintett lakóépület javára kerülnek elszámolásra. Az üzemeltetési számlákon lévő pénzösszegek után járó kamatok a lakásszövetkezeti általános költségek javára kerülnek elszámolásra.

8. Az új tag a tagfelvételnél egyszeri, 1.000 Ft összegű tagsági díjat fizet a lakásszövetkezetnek.
9. Távfűtéses lakóépületeknél a költségmegosztók alkalmazásának és a költségek megosztásának általános szabályai:
 - A fűtési díjmegosztás konkrét meghatározása a szövetkezeti lakóépület tagságának – mint részközgyűlésnek – a hatáskörébe tartozik.
A díjmegosztás meghatározásánál figyelembe kell venni a lakások légtérfogatát és a költségmegosztók által mért fogyasztást egyaránt. Ennek során az elszámolási időszakban igénybe vett fűtési hőmennyiségnek legalább 30 %-át, de legfeljebb 50 %-át a lakások fűtött térfogata arányában kell felosztani. Az ezt meghaladó fűtési hőmennyiség felosztása a költségmegosztók által mért fogyasztásarányosan történik. A fogyasztásarányos hányad lakásokra történő felosztása során az egyes lakásokra figyelembe vett fajlagos fűtési hőfelhasználás nem lehet nagyobb a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználása 2,5 szeresénél.
 - A melegvíz – díjmegosztási arányok meghatározása ugyancsak a részközgyűlés hatáskörébe tartozik.
A melegvíz-költségmegosztóként a lakásokban a meleg víz mérésére szolgáló mellékvízmérőn mért fogyasztást kell alapul venni.
 - A jelen pontban írt szabályokat a szolgáltatóval érvényben lévő szerződések módosításától kezdődően kell alkalmazni.
10. Az üzemeltetési költség megtakarítást, vagy annak egy részét a részközgyűlés döntése alapján lehet áthelyezni a lakóépület felújítási alapjára.

VI. Szervezeti átalakulások

1. Egyesülés
A lakásszövetkezet elhatározhatja, hogy egyesül másik lakásszövetkezettel, vagy abba beolvad. A döntést a közgyűlés hozhatja meg egyszerű szótöbbséggel. A közgyűlés ugyanilyen döntéssel hozzájárulhat másik lakásszövetkezet befogadásához (beolvadásához).
2. Szétválás
A lakásszövetkezet elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A döntést a közgyűlés hozhatja meg egyszerű szótöbbséggel.
A szétválással kapcsolatban felmerülő összes költséget a szétválást kezdeményező egység tagjai és nem tag tulajdonosai viselik.
3. Kiválás
 - 3.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai együttesen válhatnak ki.

A kiválás akkor lehetséges, ha a kiválni szándékozó tulajdonosoknak fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn.

A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. A kiváláshoz nincs szükség a közgyűlés hozzájárulására.

A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni.

A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése dönt.
A kiválással kapcsolatban felmerülő összes költséget a kiválással érintett szervezeti egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.

3.2. A kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot - a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével - az igazgatósághoz kell írásban bejelenteni, legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig.

Önálló, új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a bejelentés feltétele olyan nyilatkozat megtétele is, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét.

Az igazgatósághoz történő bejelentés feltétele továbbá olyan nyilatkozat megtétele, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan - nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

Mindkét kiválási szándék esetén be kell nyújtani az építési hatósághoz a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

3.3. A kiválás 3.2. pont szerint bejelentését követően az igazgatóság elkészíti a vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készít.

A vagyonmérleget és a vagyonmegosztási javaslatot elfogadásra a közgyűlés elé terjeszti. Ebből a célból a lakásszövetkezet közgyűlését a kiválásról szóló döntés bejelentésétől számított hatvan napon belüli időpontra össze kell hívni.

4. Megszűnés

A lakásszövetkezet megszűnését az összes tag részvételével megtartott közgyűlés határozhatja el egyhangú szavazással.

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

Megszűnés esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

VII.

Felelősségi szabályok

1. A lakásszövetkezet a vagyonával felel az alaptevékenységéből (építés, fenntartás) eredő tartozásokért. Ha a tartozások fedezésére a lakásszövetkezet vagyona nem elegendő, a küldöttgyűlés a tag és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
2. A jogellenesen okozott kárért a lakásszövetkezet a tag és nem tag tulajdonosoknak, valamint a tag és nem tag tulajdonosok a lakásszövetkezetnek a polgári jogi felelősség szabályai szerint tartoznak felelősséggel. A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.
3. A munkaviszonyban alkalmazott munkavállalók kártérítésére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni. Ugyanígy felel a lakásszövetkezet a munkaviszonyban alkalmazott munkavállalóknak okozott kárért.
4. A tisztségviselők kártérítési felelősségére a II/6.2. pontban írtak az irányadók.

VIII.

A lakásszövetkezet munkaszervezete

A lakásszövetkezet tevékenységének ellátására munkaszervezetet hoz létre és működteti. A munkaszervezet vezetője az ügyvezető igazgató, aki a lakásszövetkezettel munkaviszonyban áll.

A lakásszövetkezet munkaszervezetét, annak működési rendjét, valamint az alkalmazottak munkaügyi helyzetét a Szervezeti-Működési Szabályzat, valamint a Munka Törvénykönyve határozza meg.

IX.

Befejező rendelkezések

1. **A jelen alapszabály módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a legutóbbi alapszabály módosítás óta eltelt idő tapasztalatai, a bekövetkezett változások valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseivel összhangban álló továbbműködés biztosítása tette szükségessé.**

Az alapszabály módosítást a lakásszövetkezet küldöttgyűlése a 2015. április 15. napján megtartott ülésén fogadta el. Az alapszabály módosítás az elfogadás napján lép érvénybe.

A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, figyelemmel a lakásszövetkezeti törvény 1.§. (2) bekezdésében és 4.§. (1) bekezdésében foglaltakra.

2. Az alapszabályon kívül a lakásszövetkezet az alábbiakban megjelölt belső szabályzatokat alkotja meg:
 - Szervezeti és Működési Szabályzat
 - Házirend

A lakásszövetkezetnél az alapszabályon kívüli önkormányzati és szakmai szabályzatokat az igazgatóság fogadja el.

Záradék

Igazolom, hogy a 2013. évi CLXXVII. törvény 18.§. (1) bekezdésében előírtak alapján módosított és egységes szerkezetbe foglalt alapszabály szövege megfelel a közgyűlés által elfogadott tartalmának.

Az alapszabály felülvizsgálatára és új, egységes szerkezetben történő elfogadására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseivel összhangban álló továbbműködésről történő közgyűlési döntéshozatal adott okot.

Az alapszabály hatályos tartalmát a 2004. évi CXV. törvény 4.§.(5) bekezdése és a 2006. évi V. törvény 51.§. (3) bekezdésében foglaltak alapján igazolom.

Eger, 2015. április 15.

Dr. Bódis Károly
ügyvéd