

A Vízafogó Lakásfenntartó Szövetkezet
ALAPSZABÁLYA
Cg. 01-02-052699
2019. 03. 19-től hatályos

A 2004. évi CXV. számú törvény előírásai szerint a Vízafogó Lakásfenntartó Szövetkezet 2005. december 20-án megtartott közgyűlése módosította és egységes szerkezetbe foglalta a lakás- szövetkezet alapszabályát, melyet azóta többször módosított.

A Vízafogó Lakásfenntartó Szövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

A lakásszövetkezet alapszabálya meghatározza:

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatit, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszüntetésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés, illetőleg - ha az alapszabály előírja - a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviselőinek részletes szabályait;
- l) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o) a lakásszövetkezet házirendjét;
- p) az alapszabályon kívül más lakásszövetkezeti szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotásra jogosult testület megjelölését;
- q) a lakásszövetkezet fel nem osztható vagyonának létrehozását;
- r) az érdekképviselői tagsági kapcsolatot;
- s) a lakásszövetkezet tulajdon- és vagyoni biztosításának és a felelősségbiztosítás kötelezettségét.

I. Fejezet

A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

1.) A lakásszövetkezet neve, székhelye:

Neve:	Vízafogó Lakásfenntartó Szövetkezet
Székhelye:	1138 Budapest, Párkány u. 32. fszt. 1.
Egységes statisztikai számjele:	10119707-7032-121-01

2.) A lakásszövetkezet célja

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

3.) A lakásszövetkezet feladatai

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

3.1 A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületekben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépületekhez tartozó földrészlet használatba adása,
- a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépületek fenntartása,
- a lakásszövetkezet tagjai és nem tagjai számára nyújtandó kulturális, sport és közcélú tevékenységek ellátása.

3.2. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

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

A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége:

Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, hasznosítása TEAOR 70.20

A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységei:

- 45.31 Villanyszerelés
- 45.33 Víz-, fűtőszerszerelés
- 45.34 Egyéb épületgépészeti szerelés
- 64.20 Távközlés
- 70.11 Ingatlan-beruházás-, eladás
- 70.32 Ingatlankezelés
- 74.40 Hirdetés
- 92.20 Rádió-, televízió műsorszolgáltatás

II. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

1.) Tulajdoni viszonyok

a) A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak.

b) A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:

- a lakásszövetkezet kezelésébe tartozó lakóépületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, előtér, folyosó, stb.) és helyiségei (tárolók, pincék stb.),
- a központi berendezések (fűtő, hőellátó, vízellátó, szennyvízelvezető, szellőző, hírközlő és híradástechnikai - a magántulajdonban álló lakásokban lévő elzáró, leválasztó, ill. szakaszoló szerelvényekig -, felvonó, villamosenergia-ellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzi vízvezeték rendszerek és vezetékek, stb.)
- tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, ezen épületelemeken lévő nyílászárók (nem ideértve a lakások bejárati ajtóit és homlokzati ablakait),
- a lakásszövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények (iroda, műhely, raktár, klubszoba, stb.) és vagyontárgyak (házfelügyelői - gondnoki - lakás, időleges használatba adott lakás).

2. Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások esetén.

- A Tag a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást a lakásszövetkezet igazgatóságával (ügyvezető elnökével) megkötött használati szerződés kerete között használhatja.

- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás használati jogát az szerezheti meg, aki jelen alapszabályban meghatározott lakásszövetkezeti tagsági feltételeknek megfelel és a lakás időleges használati jogának megszerzéséhez a jelen alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított vagyoni hozzájárulás mértékét megfizeti.

- Az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke az állandó használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékének a fele.

- Az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást az e jog megszerzési feltételeinek megfelelő természetes és jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok a lakásszövetkezet pénzügyi intézményénél vezetett felújítási célú pénzeszköze elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesítik.

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

3.) Vagyonbiztosítás

A lakásszövetkezet tulajdonát, vagyonát köteles az igazgatóság (ügyvezető elnök) biztosító intézményél biztosítani, továbbá a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást is kötni. A biztosítás, ideértve a felelősségbiztosítást is, költsége része a tagi használati díjfizetési kötelezettségének.

III. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

1) A közgyűlés

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

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása!
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, vagy az ügyvezető elnökének a megválasztása,

- 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 tárgyévi költségvetés (költségeloirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetéi a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása!
- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) a tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés.

1.2. Az 1.1. bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az 1.1. bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

1.3. A közgyűlést az igazgatóság (ügyvezető elnök) hívja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő bizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg az indítvány igazgatóság (ügyvezető elnök) részére történő benyújtását követő, legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést az igazgatóság nem—hívja össze, a felügyelő bizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén, nyolc napon belül az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

1.4. A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakás- szövetkezet központi irodájában és a lépcsőházakban, jól látható helyen - hirdetőtáblán - ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti.p

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

1.6. Ha közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

1.7. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben (1.1. bekezdés f) és g) pontjai esetében).

1.8. A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

1.9. Törölve

1.10. Törölve

1.11. Az ügyvezető elnöknek a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Az értesítésekben utalni kell a szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is.

1.12. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezet szervezésű, közvetlen továbbítást kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is. Amennyiben a tag és nem tag tulajdonosnak un. értesítési címe van - és azt a lakásszövetkezetnek bejelentette bármilyen jogcímen történő postai kézbesítés költségét a tulajdonos viseli.

1.13. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223.§-aiban foglaltak az irányadók.

1.14. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb három szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

1.15. A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. 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 1.14- pontban megállapított korlátozásba.

2.) A részközgyűlés

2.1. A lakásszövetkezet igazgatósága (ügyvezető elnöke) - a tagok számára való tekintettel a közgyűlés magtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.

2.2. Részközgyűlés kialakításának irányelvei:

- közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűlési körzetek kialakítása az igazgatóság (ügyvezető elnök) hatásköre és a részközgyűlési körzeteket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni;
- nem közgyűlési - önálló döntési - jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál egy-egy műszakilag és építészetileg önálló lakóépület tagsága lakóépületenként kerül összehívásra;
- önálló döntési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűlés önállóan határozhatja meg napirendjét.

2.3. A közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések részközgyűlési hatásköre megegyezik a közgyűlés hatáskörével.

2.4. A nem közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések részközgyűlési hatáskörei-

- a lakóépületek szövetkezeti tulajdonú épületrészének hasznosítása
- pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása
- a részközgyűlés tagsága vagy az igazgatóság (ügyvezető elnök) által szükségesnek ítélt kérdések megtárgyalása és határozathozatal.

2.5. A részközgyűlések összehívására a közgyűlés összehívására, megtartására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a határozatképességet a megjelent tagok összesítése alapján kell megállapítani. A részközgyűlések akkor lesznek határozatképesek, ha azokon a tagok több, mint fele megjelent. A határozatképesség megállapítását követően azok a határozati javaslatok válnak határozattá, amelyek a szavazatok összeszámításakor a megjelent tagok több, mint felének egybehangzó szavazatával nyílt szavazással hozták meg, kivéve, ha a törvény, vagy az alapszabály ettől eltérő határozatképességet, vagy szavazási módot követel meg.

2.6. Határozatképtelenség esetén a 15 napon belüli időpontra azonos napirendi ponttal összehívott újabb részközgyűlés - az eredeti napirendi pont tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A részközgyűlésre egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3.) ~~Törölve~~

3.1. ~~Törölve~~

3.2. ~~Törölve~~

3.3. ~~Törölve~~

3.4. ~~Törölve~~

3.5. ~~Törölve~~

3.6. ~~Törölve~~

3.7. ~~Törölve~~

3.8. ~~Törölve~~

3.9. ~~Törölve~~

3.10. ~~Törölve~~

3.11. ~~Törölve~~

4.) ~~Törölve~~

4.1. ~~Törölve~~

4.2. ~~Törölve~~

4.3. ~~Törölve~~

4.4. ~~Törölve~~

4.6. ~~Törölve~~

4.7. ~~Törölve~~

5.) A lakásszövetkezet tisztségviselői

5.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az ügyvezető elnök, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, vagy a feladatot egy személyben ellátó felügyelő biztos.

5.2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani. A titkos szavazás lebonyolításában 3 tagú szavazat számláló bizottság működik közre. A titkos szavazásra és a szavazás lebonyolítására megválasztott szavazatszámoló bizottság eljárására vonatkozó előírásokat az SZMSZ határozza meg.

5.3. **A közgyűlés által átruházott munkáltatói jogokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alábbi megállapításának munkáltatói joga.**

5.4. A lakásszövetkezet alapszabálya a tisztségviselők vonatkozásában a törvényben meghatározottakon túl további, tisztség vállalására vonatkozó kizáró okot állapít meg.

5.5. Hatályon kívül helyezve.

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

5.7. Nem terheli az 5.6. pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak - írásban - bejelentette.

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

5.9. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés vagy más szerv titkos szavazással dönt.

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

5.11. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. Az átadási jegyzőkönyv minimálisan elvárható, kötelező tartalmát az SZMSZ határozza meg.

5.12. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

5.13. A tisztségviselők 2016. 11. 15. napjától a következő követelményeknek kötelesek megfelelni:

Az Igazgatóság tagjai, ill. a Felügyelő Bizottság Elnöke és tagjainak:

- legalább középfokú műszaki szakirányú
- legalább középfokú közgazdasági végzettsége, vagy mérlegképes könyvelői végzettsége van
 - más gazdálkodó szervezetnél hasonló tisztségviselői megbízást, illetőleg lakásfenntartási és üzemeltetéssel kapcsolatos feladatot nem láthat el.

Az ügyvezető elnök feladatát munkaviszony keretében látja el.

Valamennyi tisztségviselő legyen:

- életvitelszerűen a lakásszövetkezet területén élő tulajdonos, azzal, hogy
 - az Ügyvezető elnök a lakásszövetkezet területén kívül élő személy is lehet,
 - felügyelőbizottsági tag a lakásszövetkezet területén a megbízatása kezdő napját megelőzően 5 éve bejelentett lakcímmel rendelkező személy is lehet
 - ha a tulajdonos közeli hozzátartozója és
 - A Lakásszövetkezet felé nem áll fenn tartozása sem neki, sem az ingatlan tulajdonosának
- büntetlen előéletű (erkölcsi bizonyítvány)
- tartozásmentes és
- a lakásszövetkezettel vitában, perben ne álljon.

Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát (ügyvezető elnökét), hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységével összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket.

Kieső tisztségviselő helyett a kieső tisztségviselő időtartamára választható új tisztségviselő.

5.14. Törölve

5.15. ***A tisztségviselők személyére, nyílt pályázat kiírásával, közgyűlés által választott, 7 (hét) lakásszövetkezeti tagból álló jelölőbizottság tesz javaslatot. A jelölőbizottság mandátuma egyszeri választás lebonyolítására vonatkozik, akár sikeres lett a választás, akár nem. A jelölőbizottság elnökét a jelölőbizottsági tagok maguk közül, nyílt szavazással választják meg. Jelölőbizottság határozatképes, ha a 7 főből, 5 fő jelen van. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A jelölési***

eljárás lebonyolítása a lakásszövetkezet szervezetétől független, önálló tevékenység. A jelölőbizottság eljárására vonatkozó előírásokat az SZMSZ határozza meg.

6.) Az igazgatóság

6.1. A lakásszövetkezet közgyűlése ügyvezető elnököt választ 3 évi időtartamra időtartamra. Ugyanezen fejezetben és az alapszabály egyéb részeiben, ahol az alapszabály ügyvezető elnököt említ, ott ezen igazgatóságot kell érteni, és fordítva.

6.2. Ügyvezető elnökké a lakásszövetkezet tagjain kívül nem tag tulajdonos és a lakásszövetkezeten kívülálló személy is megválasztható, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek.

6.3. Az ügyvezető elnököt egyúttal - a lakásszövetkezet elnökét - a közgyűlés titkos szavazással választja meg.

6.4. Az ügyvezető elnök a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, és azt a FB véleményével a közgyűlés elé terjeszti, továbbá megalkotja 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, gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat. A munkáltatói jogok gyakorlására vonatkozó további szabályokat az SZMSZ határozza meg.

6.5. Az ügyvezető elnök dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe, az adott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérve figyelembe venni.

6.6. Az ügyvezető elnök tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. Felelősségi körét és hatáskörét az Alapszabály felhatalmazása alapján az SZMSZ határozza meg.

6.7. Törölve

6.8. Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról. E tevékenységeihez kapcsolódó kötelezettségeit, feladatait, mely egyben a munkaköri leírása, valamint a feladatok végrehajtásához kapcsolódó előírásokat, szabályokat, eljárásokat az Alapszabály felhatalmazása alapján az SZMSZ határozza meg.

6.9. Az ügyvezető elnök hatásköre nem terjed ki a befizetési kötelezettség (használati díjemelés és pótbefizetés) megállapításának mértékére. Hatásköre és hatáskörének további korlátozása, hogy az mire és hogyan terjed ki, az SZMSZ határozza meg.

6.10. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén: kidolgozza és a küldöttgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összecszerúségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait, a tagok és a nem tagok tulajdonát képező ingatlanra - hozzájárulásukkal - a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be.

6.11. Gondosodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

6.12. Az ügyvezető elnök elkészíti és az éves beszámolóval egyidejűleg közgyűlés elé terjeszti a tárgyévi költségvetési tervet, melynek része a karbantartási és felújítási terv is. A költségvetési terv, és a karbantartási és felújítási terv elkészítésére és annak módjára vonatkozó előírásokat az SZMSZ határozza meg.

7.) Felügyelő bizottság

7.1. A lakásszövetkezet tulajdonosi ellenőrzését minimum három (3) maximum öttagú (5) Felügyelő Bizottság (továbbiakban: FB) látja el. A jelöltállításra kerültek létszámának ismeretében a Közgyűlés nyílt szavazással dönt az aktuális választáskor, hogy az FB hány tagú legyen. Majd (titkos szavazásban elért) szavazati többség alapján kerülnek megválasztásra. Az FB tagjainak megbízatása három évi időtartamra terjed. Az FB elnökét a közgyűlés külön szavazással, az FB tagjai közül választja meg.

7.1.1. Az FB jogait és feladatait testületként gyakorolja, tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. Az FB határozatképes, ha legalább 3 tag jelen van. Határozatait a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével, nyílt szavazással hozza meg, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazat dönt. Az FB üléseit az elnök hívja össze, ügyrendjét maga állapítja meg.

7.2. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

7.3. A lakásszövetkezet egy tagja is elláthatja a felügyelő bizottság feladatait, ha a felügyelő bizottsági tagi tisztségre a bizottság létszámánál kisebb számú jelölés érkezik, és a közgyűlésen sem sikerül megfelelő számú tagot jelölni. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.

7.4. A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során a felügyelő bizottság ellátja a tagok érdekeinek képviselését. A felügyelő bizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

7.5. A felügyelő bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályzatokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell megállapítani. E szabályzatban a felügyelő bizottság belső működésének rendjét, saját ügyrendjét maga állapítja meg és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabályba vagy az alapszabály rendelkezéseibe) az ügyvezető elnök köteles elfogadni és a Szervezeti és Működési Szabályzatban szerepeltetni.

IV. Fejezet A lakásszövetkezeti tagsági viszony

1.) A tagsági viszony keletkezése

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

- a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonosa, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás időleges használati joga megilleti,
- b) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
- c) magyar, vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság. Külföldi személy akkor lehet a lakás szövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tulajdonjogát, vagy az időleges használatának jogát megszerezte.

1.2. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

1.3. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a lakásszövetkezetnek.

1.4. A lakás tulajdonjogával, vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

1.5. Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

1.6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1. pontjában szabályozott feltételeknek.

1.7. A tagfelvételtől az ügyvezető' elnök, a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követően, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni és a közgyűlést tájékoztatni kell.

1.8. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

1.9. A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.

1.10 A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

2.) A lakásszövetkezet tagjainak jogai

a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,

b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,

c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, ott felszólaljon.

d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,

e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az ügyvezető elnöknél, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.

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

3.) A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei

a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettséget, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,

- b) a tulajdonában, vagy időleges használatában álló lakásban az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa,
- c) a lakásszövetkezet vagyontát gondosan óvja és védje,
- d) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését,
- e) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát,
- f) rendeltetészerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget és gondoskodik annak fenntartásáról,
- g) az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a közgyűlés által a lakás- szövetkezet részére megállapított fizetési köteleességét, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig.**

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

3.2. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni

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

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

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

Ha az e) pontban említett esetben a bérlő - az ügyvezető elnök 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 az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell előírni.

3.4. A 3.2. meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 nap.

3.5. A lakásszövetkezet a 3.3. pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az ügyvezető elnök a nyilvántartásba vett adatokról, kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

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

4.) A tagsági viszony megszűnése

4.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

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

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

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

- a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő, vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezéseinek - hat hónapig megszakítás nélkül - felszólítás ellenére nem tesz eleget,
- b) a felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletekben és a jelen alapszabályban, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján az SZMSZ-ben, illetve a közgyűlés által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettséget.**
- c) a tag, vagy a vele együtt lakó személy a közös helyiségek állagát, más vagyontárgyát rendeltetésellenesen használják, vagy rongálják,
- d) a tag vagy vele együtt lakó személyek az épület karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését akadályozzák,
- e) a tag, vagy a vele együtt lakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türhetetlen, a tagértekezlet többségi döntésével ellentétes, magatartást tanúsítanak.

4.4. A kizárás tárgyában az ügyvezető elnök és a felügyelő bizottság jogosult dönteni. A kizárást tárgyaló ülésre 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 közgyűléshez fordulhat jogorvoslatért.**

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

4.6. A tagsági viszonya kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha;
a) a határozat későbbi időpontot állapít meg,
b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi,
c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

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

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

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

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

5.) A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

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

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

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

V. Fejezet

A lakásszövetkezet képviselője, határozatok felülvizsgálata

1. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke képviseli, e jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más-tag vagy alkalmazott a képviselői joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag, vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

2. Az igazgatóság elnökének cégjegyzési joga önálló, más tagot, vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

3. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

3.1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely e törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba, vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

3.2. A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított 60 napos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

3.3. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet - kereset-, illetve perindítás előtt - a felügyelő bizottságnak köteles bejelenteni.

VI. Fejezet

A lakásszövetkezet házirendje

1. A lakásszövetkezet alapszabálya a lakóépületekben, azok környezetében és lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza.
2. A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.
3. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:
 - a lakáson belüli építési-szerelési munka,
 - a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait,
 - az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
 - a raktározás, tárolás szabályait,
 - az állattartás szabályait,
 - a rovarmentesítés szabályait,
 - a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
 - az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
 - a szennyezés-megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
 - a homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
 - a dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat.
4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban az ügyvezető elnök és a felügyelő bizottság határozza meg.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából - jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet folytat.
2. A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenység, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végzi, saját tulajdona tekintetében.
3. A lakásszövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenységei körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelyek eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési fenntartási feladatainak ellátása.
4. A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását építés tekintetében a tag építési célú befizetése, kölcsön, költségvetési, önkormányzati támogatás, illetőleg egyéb bevételek, a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételének adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.
5. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
- 6. A költségek felosztása közgyűlés, vagy tagértekezlet eltérő határozata hiányában lakás négyzetméter alapján történik és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett.**
7. A lakásszövetkezet vállalkozásából eredő kötelezettségei kockázatainak fedezésére a vállalkozásaira tekintettel az adózott nyereség egyharmadát különíti el, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a tárgyévben nem veszteséges az alaptevékenység, az elkülönítésre az adózott nyereség kétharmada kerül.
8. A fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. A határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
9. A határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.
10. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
11. A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik.
12. A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály felhatalmazása alapján az ügyvezető elnök és a felügyelő bizottság állapítja meg.
13. A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje:

(A lakásszövetkezetnek jegyzett tokét megállapítani nem kötelező, de lehetséges, erről saját hatáskörében indokolt dönteni!
Megjegyzés: a jegyzett tókéat a közgyűlés egyszerű többségi határozattal állapítja meg.)

14. A lakásszövetkezet az alap- és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a közgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályokban 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.

15. A lakásszövetkezet saját vagyonából fel- nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2005. december 31-el kell képezni. A fel nem osztható vagyon a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. **A további évek fel nem osztható vagyonának növelésére a közgyűlés hatáskörébe tartozik.** A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyongosztási döntésnél nem vehető figyelembe.

16. A lakásszövetkezet el s'ő ízben a fel nem osztható vagyonát a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületek épületenként eddig kimutatott bevételi maradványából, a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége adózott eredményéből, továbbá egyéb bevételeiből képezi.

17. A lakásszövetkezet alapszabálya felhatalmazza az ügyvezető elnököt és a felügyelő bizottságot, 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.

18. A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.

19. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, és annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

20. A lakásszövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az általános költségeket kizárólag a használatba adási tevékenységre mint főtevékenységre terheli.

21. A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközök javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatába adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig a tulajdonosok lakásában végzett szolgáltatási tevékenységekre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban ez utóbbiaknál (használati díj, szolgáltatás) jelentkezik.

22. A lakásszövetkezetből kilépő, a lakást is értesítő taggal a tárgyévét lezáró közgyűlés napját követő nyolc napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell a túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni 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 ügyvezető elnöke a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.

VIII. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

1. Lakásszövetkezetek egyesülése

1.1. A lakásszövetkezet egyesülési szándék esetén a többi (két vagy több) lakásszövetkezet külön- külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetként számítva a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezetet a másikba beolvasd.

1.2. Ebben az esetben az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

1.3. Az egyesülő lakásszövetkezetet megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

1.4. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

2. A lakásszövetkezet szétválása

2.1. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két – előtte szóló és a szétválást, vagyongosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik.

2.2. A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az ügyvezető elnök köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

2.3. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható, önálló területi, vagy épületi egységnek megfelelő lakásszövetkezetre válhat szét.

2.4. Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

2.5. Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az ügyvezető elnök köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

2.6. Az ügyvezető elnök az előkészítő közgyűlést követő 60 napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

2.7. A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

2.8. A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakás- szövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek - valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában - az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

3. Kiválás a lakásszövetkezetből

3.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) - amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn együttesen válhatnak ki. A kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni.

3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

3.3. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.

3.4. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

3.5. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a- szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

3.6. A kiválási szándék bejelentése és a vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

3.7. A kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, az ügyvezető elnök és felügyelő' bizottság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak a 3.5. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

3.8. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek kiválásról szóló döntésről az előző pontban meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az ügyvezető elnökhöz és a felügyelő bizottsághoz megküldeni.

3.9. A 3.7. és 3.8. pontban meghatározott rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg lakásszövetkezetet kívánnak alapítani. Ebben az esetben a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok alakuló közgyűlésen fogadják el az általuk alapított lakásszövetkezet alapszabályát és választják meg a tisztségviselőket. A lakásszövetkezet ügyvezető elnökéhez és felügyelő bizottságához benyújtandó nyilatkozatnak ebben az esetben azt kell tartalmaznia, hogy a kiválásra akkor kerülhet sor, ha az alapított lakásszövetkezetet a cégbíróság bejegyezte és az így alapított lakásszövetkezet alapszabályában meghatározott tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörténik.

4. A szervezeti átalakulások közös szabályai

4.1. Az V. fejezet 1-2. pontban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított 30 napon belül - bejegyzés és közzététel céljából - be kell jelenteni a cégbírósnak.

4.2. A 4.1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

5. A szövetkezet megszűnése

5.1. A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

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

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

5.3. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

5.4. Ha a lakásszövetkezet az 5.1. pont a) vagy c) alpontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

5.5. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti viszony nem létesíthető

5.6. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és a nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet érdekképviselői tagsága

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

X. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg - annak keretei között — a lakásszövetkezet alapszabályában és az alapszabály felhatalmazás alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Alulírott ügyvéd nyilatkozom, hogy a fenti szöveg a Vizafogó Lakásfenntartó Szövetkezet 2019. 03. 19-én elfogadott, dölt, vastag, aláhúzott betűtípusokkal szedett, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt – hatályos alapszabálya.

***Dr. Szűcs T Péter ügyvéd
Budapest, 2019. 04. 14.
KASZ:36069875***