

1. A lakásszövetkezeti törvény szerkezetét követő alapszabály

Újpalota 9.sz. Lakásszövetkezet
1156.Budapest Nyírpalota u 40-46

Alapszabálya

A 2004. évi CXV. számú törvény előírásai szerint a Lakásszövetkezet 2005. hó -n megtartott közgyűlése módosította és egységes szerkezetbe foglalta a lakásszövetkezet alapszabályát.

Az Újpalotai 9. számú Lakásszövetkezet 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 lakás szövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, 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 megszűnésére 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;
- i) 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 képviselőtételének 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 megalkotására jogosult testület megjelölését;
- q) a lakás szövetkezet fel nem osztható vagyonának létrehozását;
- r) az érdekképviselési tagsági kapcsolatot;
- s) a lakásszövetkezeti tulajdon és vagyon biztosításának és a felelősségbiztosítás kötelezettségét

I. Fejezet

A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye:

- Neve: Újpalotai 9.számú Lakásszövetkezet
- Székhelye: 1156. Budapest Nyírpalota u 40-46
- Egységes statisztikai számjele: 10089734-7020-121-01

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, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása

3. A lakásszövetkezet feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépület 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 lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása
- a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépület fenntartása

3.2 A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A lakás szövetkezet 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 körök 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 körei:

A lakás szövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége: Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, hasznosítása TEAOR 70.20.

A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége(i):

Ingatlankezelés TEAOR 70.32

II. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

1. Tulajdoni viszonyok

- a) A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok tulajdonában állnak. 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, hő ellátó, vízellátó, szennyvízelvezető, szellőző, - a magántulajdonban álló lakásokban lévő elzáró, leválasztó, ill. szakaszoló szerelvényekig -, felvonó, villamos energia ellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzivízvezeték rendszerek és vezetékek, stb.),
 - tető homlokzat térelválasztó falazat felépítmény, lépcsőház, ezen épületelemeken lévő nyílászárók (ideértve a lakások bejárati ajtóit és homlokzati ablakait),
 - a lakásszövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények (iroda, raktár, stb.) és vagyontárgyak (házfelügyelői - gondnoki - lakás, stb.)

- A lakóépülethez tartozó, a lakás szövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épület-részek 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 biztosító intézetnél 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 a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó felügyelő megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakás szövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakás szövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k)

- 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. Az alapszabály minden más ügy eldöntését a gyűlés hatáskörébe utalja.
- 1.3. A közgyűlést az igazgatóság 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 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 (tizenöt) 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 lakásszövetkezet központi irodájában jól látható helyen - hirdetőtáblán - ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti.
- 1.5. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a feje 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.
- 1.8. A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.
- 1.9. A lakásszövetkezetnél a tagok - közgyűlés összehívása nélkül - írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni az III. Fejezet 1.1. bekezdés a-g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.
- 1.10. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai
 - Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
 - A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegyet magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő bizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelő bizottsági véleményt a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
 - Szavazó lapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egy értelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépelten - az "Igen", „Nem”, "Tartózkodom" kifejezést tartalmazza. A szavazó lapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazatleadásra

rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerezhetőségének körülményeit. .

- Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
 - A szavazó lapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módja szerint kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.
 - Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámláló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelő bizottság 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámláló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzéséről az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
 - A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazó lapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele "Igen" vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha nincs minősített többség előírva.
- 1.11 Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Az értesítésben utalni kell az írásos szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is.
- 1.12. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.
- 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... (öt a javasolt maximum) szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.
- 1.15. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) 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.

5. A lakás szövetkezet tisztségviselői

- 5.1. A lakás szövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke - aki egyben a lakás szövetkezet elnöke is -, az elnökhelyettes és az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai (a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott felügyelő személy).
- 5.2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.
- 5.3. Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja. 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 alapbér megállapításának munkáltatói joga.
- 5.4. A lakásszövetkezet alapszabálya a tisztségviselők vonatkozásában a törvényben meghatározottakon túl további, tisztség vállalására vonatkozó kizáró okot nem állapít meg.
- 5.5. A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen és írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó közgyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni.
- 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 és felügyelő bizottságának külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja a tisztségviselői megbízatása megszűnik.
- 5.9. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.
- 5.10. A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

- 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.
- 5.12. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.
- 5.13. A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a felügyelő bizottság-elnöke, tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységével összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket.

6. Az igazgatóság

- 6.1. A lakásszövetkezet közgyűlése - ötéves időtartamra - háromtagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság az elnökből, az elnökhelyettesből és tagjaiból áll.
- 6.2. Az igazgatóság tagjává él lakás szövetkezet tagjain kívül nem tag tulajdonos is megválasztható.
- 6.3. Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét, elnökhelyettesét a közgyűlés külön szavazással választja meg.
- 6.4. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakás szövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a számviteli törvény által belső lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott további belső szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a lakás szövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a szövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a közgyűlés (küldöttgyűlés) hatáskörébe.
- 6.5. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.
- 6.6. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
- 6.7. Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.
- 6.8. Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megővéséről.

- 6.9. Az Igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.
- 6.10. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:
kidolgozza és a gyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összepszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra - hozzájárulásukkal - albetétben, a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be.
- 6.11. Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.
- 6.12. Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.
- 6.13. Az Igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az Igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely Igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza.
- 6.14. Az Igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Részletes eljárási szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.
- 6.15. Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.
- 6.16. Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt a 6.15. pontban megjelöltek egyikének oka miatt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

7. Felügyelő bizottság

- 7.1. A közgyűlés ötévi időtartamra - a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással 3 (minimum 3) tagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- 7.2. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

- 7.3. A lakás szövetkezet egy tagja is elláthatja a felügyelő bizottság feladatait, ha a felügyelő bizottsági tagi tisztségre a bizottság létszámánál kisebb számú jelölés érkezik és a gyűlésen sem sikerül megfelelő számú tagot jelölni. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.
- 7.4. A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakás szövetkezet 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 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 rendelkezései be) az igazgatóság 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.
- 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 állampolgár.

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 lakásszövetkezetnek.

1.4. A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha 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 pontban szabályozott feltételeknek.
- 1.7. A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést (küldöttgyűlést) 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, fennállás ára 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 lakás szövetkezet 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, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan, .
- 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 igazgatóságnál, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- f) az épületek közös használatra 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 kötelezettségét és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
 - b) a tulajdonában, vagy állandó (időleges) használatában álló lakásban a
 - c) tervezett építkezésről felújításról, korszerűsítésről értesítse az igazgatóságot, lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítás a nélkül.
 - d) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa.
 - c) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje.
 - f) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését.
 - g) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.
 - h) rendeltetésszerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül használja a magán tulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget és gondoskodik annak fenntartásáról.
 - i) az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a közgyűlés által a lakás szövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 10. napjáig.
 - j) befizesse a lakásszövetkezeti tagsági jogviszonyának megszerzésekor a belépési költségek fedezetére lakásonként (használati egységenként) megállapított belépési díjat (adminisztrációs költséget), ha az igazgatóság jelen alapszabályi felhatalmazás alapján ilyent megállapít.
- 3.1. Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megteríteni.
- 3.2. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:
- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - 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 bérletet terheli, vagy azt a bérletlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérletet a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

Ha az e pontban említett esetben a bérlet - az igazgatóság írásbeli felszólítása ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tagnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell előírni.

3.4. Az 3.2 meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap. .

3.8. Az igazgatóság az 3.5 pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

3.9. Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérletlakó vagy a volt bérletlakó a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díj tartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a 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 vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (vagy állandó, illetőleg időleges használati joga) megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a lakás szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

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

4.3. A lakásszövetkezet igazgatósága ki zárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

- a) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek - hat hónapig megszakítás nélkül felszólítás ellenére nem tesz eleget;
- b) felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és jelen alapszabályban, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján a SZMSZ-ben, illetve az igazgatóság által megállapított által fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,

- c) a tag vagy 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 vele együtt lakó személyek az állampolgári együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen, a tagértekezlet többségi döntésével ellentétes magatartást tanúsítanak.
- 4.4. A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen e 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 viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:
- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
 - b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
 - c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
- 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 igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az igazgatóság 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 igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni. Az igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az 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 lakás szövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakás szövetkezet 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 összehívás a, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele 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 képviselte, határozatok felülvizsgálati eljárása

1. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, az elnökhelyettes, e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.
2. Az 1. pontban említett tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.
3. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata
 - 3.1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) használati jog jogosultja kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amelye 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 hatvan napos jogvesztő hatálya mellett - 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 a 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, továbbá
 - a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait
 - az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
 - raktározás, tárolás szabályait,
 - állattartás szabályait,
 - rovarmentesítés szabályait,
 - a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
 - az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
 - szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
 - homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
 - dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat,
4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban az igazgatóság határozza meg.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A lakás szövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából - jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet folytat.
2. A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe-vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.
3. A lakásszövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó

minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek fenntartási feladatainak ellátására.

4. A lakás szövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását 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 fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
6. A költségek felosztása a közgyűlés határozata szerint lakás négyzetméter alapján történik és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett.
7. A lakás szövetkezet vállalkozásból eredő kötelezettségei kockázatainak fedezésére a vállalkozásaira tekintettel Ft, azaz Ft. vagyonrészt különít el, melyet a lekötött tartalékok között mutat ki.
8. Az igazgatóság 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 jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
9. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.
10. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
11. A jelzálogjog 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 Igazgatóság állapítja meg. Felszámítható a mindenkor bankkamat kétszerese.
13. A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje:
(A lakásszövetkezetnek jegyzett tőkét megállapítani nem kötelező, de lehetséges, erről saját hatáskörben indokolt dönteni! Megjegyzés: a jegyzett tőkét 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 jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 - december 31. közötti időszaka. Az

elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztás-mérők 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. val kell képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további évek fel nem osztható vagyonának növelése a közgyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe.
16. A lakásszövetkezet első ízben a fel nem osztható vagyon képzését a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületek épületenként eddig kimutatott bevételi maradványából, a lakás szövetkezet vállalkozási tevékenysége adózott eredményéből, továbbá egyéb bevételeiből képzí.
17. A lakásszövetkezet alapszabálya felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fel nem osztható vagyon képzésének forrásait, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit a jogszabályi feltételek kereti között - a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.
18. A lakás szövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.
19. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.
20. A lakásszövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az általános költségeket kizárólag a használatba adási tevékenységre, mint fő tevékenységre terheli.
21. A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközük javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba 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 lakását is értékesíti taggal a tárgyévet lezáró közgyűlés napját követő 8. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell 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 lakás szövetkezet igazgatósága a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe határoz.

VIII. Fejezet

A lakás szövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

1. Lakásszövetkezetek egyesülése

- 1.1. A lakásszövetkezet egyesülési szándék esetén a többi (két, vagy több) lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.
- 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 lakásszövetkezeteket 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 lakás szövetkezet szétválása

- 2.1. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két - előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást 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 igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.
- 2.3. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.
- 2.4. Az előkészítő közgyűlésen a lakás szövetkezet 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 igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.
- 2.6. Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

- 2.7. A lakás szövetkezet 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 lakásszövetkezetekre, 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; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszeresített, vagy a kiválni szándékozó önálló egység önállóan nem képez részközgyűlési körzetet.
- 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 a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják 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, a lakásszövetkezet igazgatóság 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 a kiválásról szóló döntésről az előző pontban meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a ki válást megelőző 90. napig kell az igazgatóságához 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 a 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 igazgatóságához benyújtandó nyilatkozatnak ez esetben azt kell tartalmaznia, hogy aki válásra 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 harminc napon belül - bejegyzés és közzététel céljából - be kell jelenteni a cégbíróságnak.
- 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;
 - e) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.
- 5.2. A legkisebb kötelező taglétszám (IO fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakás szövetkezet 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 lakás szövetkezet a 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 lakás szövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

- 5.6. A lakás szövetkezet 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 nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet érdekképviseleti tagsága

A lakásszövetkezet saját maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakás szövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesít a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviseletében, ennek megfelelően tagja a LETESZ Szövetségnek.

X. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

1. A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában és az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatában nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók. .

2. A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet módosított alapszabályát

2005. 04. 01. napján lépteti hatályba, ezzel egyidőben az előző Alapszabályt nem hatályosítja.
2005. 03. hó 29. nap

Tóth Károly
a közgyűlés levezető elnöke

Csikóczy László
közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője

Ylenthelm Attila
a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője

Ellenjegyezte:

Újpalotai 9.sz. Lakásfenntartó
Szövetkezet
1156 Budapest, Nyírpalota u. 40-46.
Adószám: 10089734-1-42