

**AZ ÓBUDA 23. sz.  
LAKÁSFENNTARTÓ  
SZÖVETKEZET  
ALAPSZABÁLYA**

MELY EGYSÉGES SZERKEZETBEN TARTALMAZZA AZ ALAKULÓ  
KÖZGYŰLÉS ÁLTAL ELFOGADOTT ALAPSZABÁLYT, A 2014. május  
26-IG ELFOGADOTT VALAMENNYI MÓDOSÍTÁSSAL EGYÜTT  
A változásokat dőlt betűs szöveg jelöli.

Szövetkezet célja a tulajdonában lévő ingatlanon található öt lépcsőházból álló épületegységben található lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartása és üzemeltetése, továbbá a lakásszövetkezeti tagok érdekeit szolgáló vállalkozási és más tevékenységet folytatása a lakásszövetkezeti vagyon állagának megőrzése és gyarapítása céljából.

**A Szövetkezet önálló jogi személy, melynek törvényességi felügyeletét a**

## **FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA**

**látja el.**

**A Szövetkezet neve:**

**ÓBUDA 23. sz. LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET**

**A Szövetkezet székhelye:**

**1036 Budapest, III. Lajos u. 113.-121.**

**A Szövetkezet tevékenységi köre:**

|      |   |
|------|---|
| 6820 | Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése |
| 6832 | Ingatlankezelés (főtevékenység)                           |
| 8110 | Építményüzemeltetés                                       |
| 8121 | Általános épülettakarítás                                 |
| 8122 | Egyéb épület-, ipari takarítás                            |
| 8129 | Egyéb takarítás   |

## **I. A SZÖVETKEZET SZERVEI ÉS MŰKÖDÉSE**

### **I. 1. A KÖZGYŰLÉS**

I.1.1. A szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a KÖZGYŰLÉS. A KÖZGYŰLÉS jogosult úgy határozni, hogy jogainak gyakorlását KÜLDÖTTGYŰLÉS-re bízza.

A KÜLDÖTTGYŰLÉS hatáskörére és eljárási rendjére a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azért ahol az ALAPSZABÁLY KÖZGYŰLÉS-ről rendelkezik, ott egyben KÜLDÖTTGYŰLÉS is értendő, az I.1.7. pontban írtak figyelembe vételével.

### **I. 1.2. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:**

a.) az ALAPSZABÁLY elfogadása, módosítása,

- b.) az igazgatóság elnökének és tagjainak, az ügyvezető elnöknek, továbbá más tisztségviselők megválasztása, felmentése,
- c.) a felügyelő-biztos megválasztása, felmentése, vagy velük azonos feladatot ellátó más személy, vagy személyek megbízása és felmentése,
- d.) a tisztségviselők díjazásának megállapítása,
- e.) az éves beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, vagy a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről
- f.) a Szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása, döntés a fel nem osztható vagyon sorsáról,
- g.) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása,
- h.) döntés a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatásában,
- i.) belépés érdekképviseleti szervbe, vagy kilépés onnan,
- j.) a Szövetkezet munkaszervezetének létrehozása és működtetése,
- k.) tisztségviselő elleni intézkedések megtételének elhatározása
- l.) döntés gazdasági társaságba belépésről, és kilépésről, gazdasági társaság alapításáról,
- m.) mindaz, amit a törvény, vagy az ALAPSZABÁLY a közgyűlés hatáskörébe utal.

I. 1.3. A KÖZGYŰLÉS-t szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A KÖZGYŰLÉS-t az Igazgatóság hívja össze. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. A közgyűlési meghívót, az Igazgatóság, a közgyűlést megelőző 15 napon belül, a székhelyén található hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel, hirdetmény formájában kézbesítheti. A hirdetményt a kifüggesztéstől számított 15. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

I. 1.4. A KÖZGYŰLÉS a tagok 50 %-a + 1 fő jelenléte esetén határozatképes.

Határozatképtelenség esetén, a tizenöt napon belüli időpontra, azonos napirend megvitatására összehívott KÖZGYŰLÉS - az eredeti napirend tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve a lakásszövetkezet egyesülése, beolvadása, szétválása, átalakulása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetét. A közgyűlés felhatalmazza az igazgatóságot arra, hogy a megismételt közgyűlés időpontját kitűzheti az eredetileg összehívott közgyűlés napjára, az eredeti időpontot követő legalább fél órával későbbi időpontra, a fentiekben vázolt, a megismételt közgyűlésre vonatkozó szabályok megtartásával.

A KÖZGYŰLÉS a határozatokat a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével és nyílt szavazással hozza, az egy lakás = egy szavazat elvének betartása mellett.

A tisztségviselők megválasztása titkos szavazással, öt év időtartamra történik.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

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

A jegyzőkönyvet a KÖZGYŰLÉS levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a közgyűlésen megválasztott két fő szövetkezeti tag hitelesíti.

A jegyzőkönyve bármely tag betekinthez és arról – a másolási költségek megfizetésével – másolatot kérhet. Az Igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonossal írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell, továbbá a nem tag tulajdonostársnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatokat kell megküldeni.

I. 1.5. Soron kívül is össze kell hívni a KÖZGYŰLÉS-t, ha ezt a tagok legalább 10 (tíz) %-a, vagy a FELÜGYELŐ BIZTOS - az ok megjelölésével - azt írásban indítványozza.

I. 1.6. A Szövetkezet tagjai a KÖZGYŰLÉS összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, amennyiben a döntés ilyen módon is meghozható.

Nem lehet írásban szavazni a KÖZGYŰLÉS kizárólagos hatáskörébe tartozó, az ALAPSZABÁLY I. 1.2. a.) - g.) pontokban meghatározott kérdésekről.

Az írásbeli szavazás előkészítése, megszervezése és lebonyolítása, valamint az eredmény tagokkal való közlése az Igazgatóság kötelessége.

Az írásbeli szavazást úgy kell lebonyolítani, hogy az eredmény közlésétől a döntés hatályba lépéséig legalább 15 (tizenöt) nap teljen el.

Az írásbeli szavazás rendje:

- az Igazgatóság az írásbeli szavazásra feltett kérdésről rövid, a lényeget magában foglaló írásbeli tájékoztatást nyújt a tagoknak, mely a döntéshez szükséges legfontosabb ismereteket tartalmazza.
- a szavazólapnak tartalmaznia kell a döntésre feltett kérdést, valamint előre nyomtatva, vagy gépelve a lehetséges szavazásra vonatkozó - igen -, - nem - és - tartózkodom - kifejezéseket, valamint a szavazatok összesítésének időpontját, mely egyúttal a döntés időpontja is. A tag a megfelelő válasz aláhúzásával szavaz, a szavazólapon feltüntetett határidőn belül.
- a szavazólapokat kézbesítés előtt a FELÜGYELŐ BIZTOS hitelesíti.
- a tagok a szavazataikat a szavazólapon feltüntetett helyre juttassák el.
- a javaslat akkor válik határozattá, ha a Szövetkezet szavazásra jogosult tagjainak legalább 50 (ötven) %-a + 1 fő szavazott, és szavazatát az előírásoknak megfelelő módon határidőre leadta. Az eredményt a Szövetkezet tagságával írásban kell közölni. Az értesítőn fel kell tüntetni az érvényes szavazatok számát, az „igen”, a „nem” és a „tartózkodom” szavazatok számát, és a szavazás ezen számlálás szerinti végeredményét. Az írásbeli szavazás eredményét az egyszerű szótöbbség határozza meg.

A szavazólapokat az Igazgatóság és a FELÜGYELŐ BIZTOS közösen értékeli. Az Igazgatóság megállapítja a szavazatok érvényességét, összesíti eredményét, és ezt követően az írásbeli szavazás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet vesz fel, amit a FELÜGYELŐ BIZTOS hitelesít.

I.1.7. Ha KÖZGYŰLÉS úgy dönt, hogy jogainak gyakorlásával a KÜLDÖTTGYŰLÉS - t bízta meg, úgy az alábbiak szerint kell eljárni:

- Közgyűlésen, vagy küldöttválasztó részközgyűlésen 50 (ötven) fő küldöttet kell választani. Ez azt jelenti, hogy minden lépcsőházban emeletenként egy fő küldött megválasztása történik.
- a küldötteket 5 (öt) év időtartamra kell megválasztani.

A KÖZGYŰLÉS a KÜLDÖTTGYŰLÉS hatáskörébe utalhatja a KÖZGYŰLÉS hatáskörét, kivéve:

- a Szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározását
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása

- a KÜLDÖTTGYŰLÉS hatáskörét érintő Alapszabályi rendelkezések elhatározását és azok megváltoztatását.

A küldöttgyűlésen, tanácskozási joggal a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

Határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

## I. 2. AZ IGAZGATÓSÁG, ÜGYVEZETŐ ELNÖK

Az Igazgatóság elnökét és 2 (kettő) tagját a KÖZGYŰLÉS választja 5 (öt) év időtartamra. Elnökét a közgyűlés az igazgatóság tagiak közül választja meg.

A KÖZGYŰLÉS döntése alapján a lakásszövetkezet ügyeinek intézését ügyvezető elnök is elláthatja. Amennyiben a KÖZGYŰLÉS ügyvezető elnököt választ, úgy hatáskörére, működésére és jogállására az igazgatóságra és az igazgatóság elnökére előírt szabályokat megfelelően kell alkalmazni. A tisztség betöltéséhez szükséges, hogy a jelölt rendelkezzen ingatlankezelői (társasház kezelői) szakképesítéssel.

Ügyvezető elnöknek olyan személy is megválasztható, aki a lakásszövetkezetnek nem tagja.

Vezető tisztségviselőnek csak olyan személy választható, akinek semmilyen jogcímen nincs tartozása a lakásszövetkezet felé. Amennyiben a vezető tisztségviselőnek a megválasztása időtartama alatt tartozása keletkezik, úgy azt összeférhetlenségi oknak kell tekinteni, és a vezető tisztségviselő köteles az összeférhetlenséget haladéktalanul megszüntetni, vagy a tisztségéről lemondani. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget úgy a Felügyelő Biztos jogosult a vezető tisztségviselővel kapcsolatos összeférhetlenségi ok megszüntetése érdekében a szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni.

### I. 2.1. AZ IGAZGATÓSÁG

- a.) a KÖZGYŰLÉS határozatai alapján irányítja a Szövetkezet tevékenységét,
- b.) kialakítja és irányítja a Szövetkezet munkaszervezetét és gyakorolja a munkáltatói jogokat,
- c.) évente elkészíti a Szövetkezet költségvetési tervét, és azt jóváhagyásra a KÖZGYŰLÉS elé terjeszti,
- d.) tevékenységéről és a költségvetés végrehajtásáról a KÖZGYŰLÉSNEK évente beszámol,
- e.) intézkedik a kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szemben, ezen belül a havi közös költségtartozás felhalmozó tag - aki a tartozását

felszólítás ellenére se fizeti ki, vagy a kifizetésre nem vállal részletfizetési kötelezettséget - a tulajdonát képező ingatlan tulajdoni lapjára jelzálogjogot jegyeztet be,

f.) kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a felújítási kölcsön összegszerűségét megalapozó műszakilag is alátámasztott adatokat, amennyiben a közgyűlés ilyen kölcsön felvételét határozza el.

g.) megalkotja a belső szabályzatokat (pl. SZMSZ, házirend),

f.) dönt minden olyan kérdésben, amely nem tartozik a KÖZGYŰLÉS kizárólagos hatáskörébe.

A közgyűlés az alapszabályban felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésnek elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyezett magánokiratba kell foglalni. E határozatot a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell. Amennyiben a tulajdonos a hátralékot kiegyenlítette, úgy a befizetést követő 8 napon belül az igazgatóság köteles kiadni a jelzálog jog törléséhez szükséges ügyvéd által ellenjegyezett magánokiratot. A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

## I. 2.2. AZ ELNÖK HATÁSKÖRE:

Az Igazgatóság munkáját az elnök irányítja. Képviseli a Szövetkezetet természetes és jogi személyek, valamint a hatóságok előtt. Szükség szerint az Igazgatóság döntése alapján határoz a közös költség év közben történő változtatásairól.

A szerződések aláírására egy személyben jogosult.

## AZ ELNÖK ÉS AZ IGAZGATÓSÁG TAGJAINAK KÉPVISELETI JOGKÖRE

A szerződések aláírására az Igazgatóság bármely tagjai önállóan jogosult.

Az aláírási jogosultságot első helyen az elnök, távollétében az Igazgatóság bármely tagja a cégbírósi bejegyzésnek megfelelően önállóan gyakorolja

## I. 2.3. A VEZETŐK DÍJAZÁSA.

A lakásszövetkezet vezető tisztségviselőit díjazás illeti meg.

Az ügyvezető elnököt megbízási díj illeti meg, melynek éves keretösszegét a közgyűlés az évi rendes közgyűlésen határozza meg. Az Igazgatóság tagjait tisztelet díj illeti meg, melynek éves összegét és a tagok közötti megoszlását a közgyűlés az éves költségvetés keretében határozza meg.

### I. 3.1. A FELÜGYELŐ BIZTOS:

A FELÜGYELŐ BIZTOST a KÖZGYŰLÉS választja meg 5 (öt) év időtartamra. Munkáját előre elkészített éves munkaterv alapján végzi.

I. 3.2. A FELÜGYELŐ BIZTOS hatásköre részben megegyezik a 2004. CXV. Törvény 26 § (2) bekezdésében foglaltakkal, részben pedig azon túlmenően is jogosult és köteles az alább feladatok ellátására:

- a.) folyamatosan ellenőrzi a Szövetkezet gazdasági tevékenységét,
- b.) ellenőrzi a pénzügyi bizonylatokat,
- c.) ellenőrzi az éves költségvetési terv betartását,
- d.) A FELÜGYELŐ BIZTOS munkájáról évente a KÖZGYŰLÉSnek beszámol,
- e.) a Szövetkezet irataiba korlátozás nélkül betekinthez,
- f.) munkájának eredményessége érdekében az Igazgatóságtól tájékoztatást kérhet,
- g.) az Igazgatóság ülésein tanácskozási joggal részt vehet,
- h.) az ellenőrzésre jogosult állami szervekkel együttműködik,
- i.) a tagsági jogvitákban egyeztető hatáskört gyakorol.

A Felügyelő Biztost tiszteletdíj illeti meg, melynek éves összegét a közgyűlés az éves költségvetés keretében határozza meg.

### I. 4. A tisztségviselők alapszabályban külön nem szabályozott

- hatáskörét,
- összeférhetlenségi viszonyait,
- kizáró feltételeit,
- felelősségi szabályait

a 2004. CXV. Törvény 29. – 33. §-aiban foglalt rendelkezései szabályozzák.

## II. A TAGSÁGI VISZONY

### II. 1. A TAGSÁGI VISZONY KELETKEZÉSE:

A Szövetkezet tagja csak a Szövetkezet működési területén lakás - tulajdonnal rendelkező természetes, vagy jogi személy lehet.

A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelességeinek meghatározásánál tilos megkülönböztetést tenni faj, szín, nem, vallás, anyanyelv, politikai -, vagy egyéb vélemény, nemzeti -, vagy társadalmi származás, vagyoni, születési, vagy egyéb különbözőség szerint.

Tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú és cselekvőképtelen személy nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt a lakásszövetkezetbe.

Tizennegyedik életévét betöltött fiatalok csak törvényes képviselőjének írásbeli hozzájárulásával lehet tagja a Szövetkezetnek.

A tagfelvételtől az Igazgatóság dönt a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén. A döntésről a belépni kívánó személyt, jogi személyt, fiatalok esetében annak törvényes képviselőjét is értesíteni kell és a KÖZGYŰLÉS - t tájékoztatni kell.

A Szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely az ellenkező bizonyításáig igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

## II. 2. A TAGSÁG FELTÉTELE:

A Szövetkezetnek tagja lehet, aki:

a.) a Szövetkezet céljait elfogadja, alapszabályát betartja, és az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel.

b.) jogi személy tag hozzájárul, hogy fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén a Szövetkezet követelését azonnali beszedési megbízással érvényesítse.

c.) a tulajdonában lévő lakást, vagy egyéb tulajdonrészt a többi tulajdonos, vagy más jogcímen a lakást, vagy bérleményt használó nyugalmanak zavarása nélkül használja, a házirendet betartja, és feltétel nélkül eleget tesz a kulturált együttélés alapvető követelményeinek.

d.) a Szövetkezet zavartalan működéséhez szükséges, a KÖZGYŰLÉS által jóváhagyott, vagy az Igazgatóság által elrendelt fizetési kötelezettségét hiánytalanul, határidőre teljesíti.

e.) írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a lakásszövetkezettel szemben fizetési és egyéb kötelezettségeit előírás szerint teljesíti, valamint azt, hogy fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén, tartozásának az illetményéből való levonásához a megfelelő illetmény résznek a lakásszövetkezet javára történő engedményezéssel hozzájárul.

### II. 3. A SZÖVETKEZET TAGJAINAK JOGAI

A tagsági jogok egyenlők, függetlenül a vagyoni hozzájárulás mértékétől, feltéve, ha a tag fizetési kötelezettségeit pontosan teljesíti.

A tag jogosult arra, hogy:

- a.) részt vegyen a Szövetkezet tevékenységében, és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának és egyéb érdekeltségének megfelelően részesedjék a gazdálkodás eredményeiből,
- b.) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a KÖZGYŰLÉS munkájában,
- c.) megválasztása esetén a Szövetkezetben tisztséget viseljen,
- d.) felvilágosítást kérjen és kapjon a Szövetkezetet érintő bármely kérdéstről.

### II. 4. A SZÖVETKEZET TAGJAINAK KÖTELESSÉGEI

- a.) teljesítse a KÖZGYŰLÉS által megszavazott, illetve az ALAPSZABÁLY szerint az Igazgatóság által meghatározott vagyoni hozzájárulását a Szövetkezet gazdasági tevékenységéhez,
- b.) részt vegyen a Szövetkezet önkormányzati szerveinek tevékenységében,
- c.) a Szövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje,
- d.) tiszteletben tartsa a Szövetkezet tagjainak érdekeit és törekedjen kulturált együttélés, a jószomszédi kapcsolatok betartására.
- e.) a lakásban tervezett építkezéstről értesítse az Igazgatóságot, és a lépcsőház lakóit,
- f.) lehetővé tegye, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül, azonban a beavatkozással esetlegesen okozott ténylege kár megtérítésre igényt tarthat.
- g.) bejelentse az igazgatóság részére az alábbi adatokat a változás bekövetkezésétől számított 60 napon belül:
  - tulajdonos változás,
  - tulajdonos lakcíme és az ingatlan-nyilvántartásban vagy cégnyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes, illetve céges adatok,
  - a lakásban lakó, vagy bérlő előző pontban meghatározott személyes adatai,
  - lakásban lakó személyek számát,
  - haszonélvezettel terhelt ingatlan esetén a haszonélvező személyét.

### II. 5. A TAGSÁGI VISZONY MEGSZŰNÉSE

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a.) a tag elhalálozik,
- b.) a tag a Szövetkezetből önként kilép,
- c.) a tagot kizárják,
- d.) a Szövetkezet jogutód nélkül megszűnik,
- e.) ha a tagnak a Szövetkezet működési területén lévő lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik.

A kilépés szándékát az Igazgatósághoz írásban kell bejelenteni.

A kilépési szándék bejelentése és a tagsági viszony megszűnése között legalább 30 (harminc) napnak kell eltelnie. A tagsági viszony a bejelentést követő hónap utolsó napján szűnik meg.

A tulajdon elidegenítésének bejelentése egyben a kilépési szándék közlését is jelenti.

A Szövetkezetből a tagot ki kell zárni, ha a tag - neki felróható módon :

- a Szövetkezet érdekeit súlyosan sértő, vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, és ezt felszólítás ellenére sem szünteti meg,
- a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek az Igazgatósággal történt egyeztetés, vagy annak eredménytelensége esetén írásos felszólításra, az abban foglalt határidőig nem tesz eleget.

A kizáró határozat meghozatalára az Igazgatóság jogosult, melyet az érintett taggal Írásban kell közölni.

A kizárást tárgyaló ülésre az érintett tagot meg kell hívni, de a kizáró határozat akkor is meghozható, ha a tag az ülésen a meghívás ellenére sem jelenik meg.

A kizárásról szóló határozat ellen a KÖZGYŰLÉSHEZ lehet fellebbezni, de annak halasztó hatálya nincsen.

A kizárás kérdésében a KÖZGYŰLÉS összehívása nélkül írásbeli szavazás is elrendelhető.

A jogerős kizárási határozat bíróság előtt megtámadható. A keresetindításnak nincsen halasztó hatálya.

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 (harminc) nap elteltével szűnik meg, kivéve:

- a.) ha a határozat későbbi időpontot állapít meg,
- b.) a tag kérelmére a KÖZGYŰLÉS a kizáró határozatot megváltoztatja,
- c.) a kizáró határozat felülvizsgálására annak jogerőre emelkedésének időpontját megelőzően a tag bírósági keresetet indít, és a bíróság a határozatot jogerősen megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi.

II. 6. A tagsági viszony megszűnése (elhalálozás, kilépés, vagy kizárás) esetében a taggal, vagy annak jogosult örökösével el kell számolni. A volt tag, vagy annak jogosult örököse a Szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a Szövetkezettől nem követelheti vissza.

#### II.7. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

A nem tagtulajdonost az alábbi megszorításokkal megilletik mindazok a jogok és kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost:

- A nem tag tulajdonost a tagnak nyújtott szolgáltatások, a vállalkozási tevékenység bevételei alapján tagoknak nyújtott közös költség fizetési kedvezmény nem illeti meg,
- A közgyűlésen részt vehet, azonban a szavazás joga csak fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és beszámoló elfogadása napirendi pontoknál illeti meg,

A nem tag tulajdonos fizetési kötelezettségének biztosítása érdekében köteles olyan írásos nyilatkozatot adni, hogy fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén hozzájárul tartozásának az illetményéből való levonásához. Ez a nyilatkozat mindaddig hatályban marad, amíg a volt tagnak a tartozása fennáll. A nyilatkozat megtagadása polgári peres eljárás megindítására kötelezi az Igazgatóságot.

### III. A SZÖVETKEZET GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGE

III. 1. A Szövetkezet a tulajdonában lévő, és a tagok, vagy mások részére használatba adott vagyoni eszközökkel önállóan gazdálkodik. Adózott eredményével a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. CXV. Törvény, illetve annak mindenkor módosításának keretei között szabadon rendelkezik.

III. 2. A Szövetkezet bevételeit a tagok, valamint a nem tag tulajdonosok üzemeltetéssel és felújítással kapcsolatos befizetései, és a Szövetkezet egyéb (bérleti díjak, banki kamatok, reklámbevételek, stb.) bevételei jelentik.

III. 3. Az üzemeltetéssel és fenntartással kapcsolatos költségek fedezetét a tagok és a nem tag tulajdonosok - a birtokukban, vagy bármilyen jogcímen a használatukban lévő lakás, helyiség, vagy egyéb ingatlanrész nagysága alapján Ft/m<sup>2</sup>-ben meghatározott egységár alapján kötelesek a Szövetkezet részére előre, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig megfizetni.

Több tulajdonostárs esetében a tulajdont ténylegesen használó, vagy annak hasznát ténylegesen élvező tulajdonostárs köteles megfizetni, azonban nem fizetése esetén bármelyik tulajdonos társsal szemben érvényesíthető a teljes

tározás összege a tulajdonosok között fennálló egyetemleges felelősség szabályai szerint.

A bérlők a bérleti díjakat a bérleti szerződésekben szabályozott módon tartoznak megfizetni.

Késedelmes fizetés esetében a törvényben szabályozott mértékű mindenkori késedelmi kamatot is meg kell fizetni.

III. 4. A Szövetkezet a saját vagyonával felel a tevékenységéből eredő fizetési kötelezettségeiért. Ha ezek fedezésére a rendelkezésre álló, befizetésekből származó pénzeszközök nem elegendők, a KÖZGYŰLÉS a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. Az üzemeltetési (fenntartási) költségeket érintő árváltozásoktól, vagy új fizetési kötelezettségek bekövetkezésétől függően ezek mértékének megfelelően az Igazgatóság a közös költség mértékének módosítását év közben is elrendelheti.

III. 5. A Szövetkezet a tagnak, illetve a tag a Szövetkezetnek okozott kárért a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint kártérítési felelősséggel tartozik.

III. 6. A Szövetkezet az alkalmazásában állók munkaviszonyára a mindenkor hatályos munkajogi szabályozásokban (Munka Törvény Könyve) foglalt rendelkezéseket köteles alkalmazni.

#### IV. TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK A SZÖVETKEZETBEN

IV. 1. A Szövetkezetben a lakások a tagok és a nem tag tulajdonosok magántulajdonában vannak.

A lakás tulajdonosa elidegenítési szándékát köteles az Igazgatóságnak bejelenteni.

Tulajdonos változás esetén az adás - vételi szerződés egy másolati példányát annak hatályba lépését követő 8 (nyolc) napon belül szerződő felek kötelesek a Szövetkezet Igazgatóságának rendelkezésére bocsátani.

IV. 2. A Szövetkezet tulajdonában áll:

a.) a lakóházhoz a telekkönyv szerint tartozó földrészlet,

b.) a lakóház épületszerkezetei, részletezve:

- a lakóház épületszerkezetei, valamint függőleges és vízszintes tartószerkezetei,

- a magántulajdonban lévő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévők kivételével a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
  - a lakóház tetőzete és az azon lévő felépítmények,
  - a lakóház ereszcsonnái és lefolyóvezetékei.
- c.) az épület központi berendezései és helyiségei.  
d.) a bérbe adott helyiségek.

A közös használatra szolgáló helyiségek és területek: kapualjak, lépcsőházak, szárítóhelyiségek, szeméttároló és szemétdobó helyiségek, a műhely és az irodahelyiség.

#### IV. 3. A KÖZPONTI BERENDEZÉSEK A KÖVETKEZŐK:

- a.) a felvonók, a szellőző berendezések és a szemétdobók,
- b.) a vízvezeték - hálózat a vízmérőtől a magántulajdonban lévő lakásokban és nem lakáscéljára szolgáló helyiségekben lévő áteresztő (egyedi főelzáró) csapokig, illetve az egyedi vízmérő órákkal ellátott fogyasztók vízmérő óra előtti golyóscsapjáig,
- c.) a közös (Szövetkezeti) tulajdonban illetve használatban lévő helyiségekben lévő berendezési - és felszerelési tárgyak,
- d.) a szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól,
- e.) az elektromos hálózat a csatlakozási ponttól a magántulajdonban lévő lakásokban, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben az egyedi fogyasztó mérőkészülékéig,
- f.) a gázvezeték hálózat az ingatlanon található csatlakozási ponttól a magántulajdonban lévő lakásokban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztó elzáró csapjáig,
- g.) a központi melegvíz - szolgáltató berendezések a magántulajdonban lévő lakásokban, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő (egyedi főelzáró) csapjáig, illetve az egyedi vízmérő órával rendelkező fogyasztók esetében az egyedi víz - mérő órák előtti golyóscsapokig, a Szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztó vezeték, valamint az összes hozzá tartozó berendezések és felszerelések.
- h.) a központi fűtőberendezés,
- i.) a távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont utáni helyiségben lévő fogyasztói vezetékek első elzáró, illetve szabályozó szerelvényének a fogyasztó felé eső oldalától, az alap- és felszálló vezetékek, a magántulajdonban lévő lakásokban, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakaszok a fűtőtestek záró csapjáig, illetve a melegvíz - szolgáltató berendezések áteresztő (egyedi főelzáró) csapjáig - vízórási fogyasztók esetében a vízmérő óra előtti golyóscsapig - a Szövetkezet tulajdonában lévő helyiségekben és területeken lévő

vezetékszakas az összes hozzá tartozó berendezéssel és felszereléssel, valamint a távhő ellátó berendezés fogyasztói hő központja (hő fogadó állomása),

j.) a központi antennának a lépcsőházi erősítői, a hozzá tartozó illesztők, elosztók és lakáscsatlakozó aljzatok a teljes lépcsőházi vezetékhálózatokkal,

k.) a kaputelefonok és felcsengető berendezések a hozzájuk tartozó vezetékhálózatokkal.

#### V. A lakásszövetkezet házirendje

1. A lakásszövetkezet alapszabálya a lakóépületeken, azok környezetén 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,
- a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályait
- az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat,
- raktározás, tárolás szabályait,
- állattartás szabályait,
- rovarmentesítés szabályait,
- a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
- az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
- szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
- homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
- dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat,

A házirend részletes szabályait a jelen alapszabály elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellék tartalmazza.

#### VI. A KAMERARENDSZERRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS

*1. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfelelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.*

*2. A kamerarendszer üzemeltetője az Ügyvezető elnök által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott - személy lehet.*

3. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

4. A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában - lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó (időleges) használatában - álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

5. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékkul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a 7. pontban foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

7. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak

üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

8. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére - a (2) bekezdésben meghatározottak szerint - jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

10. A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre lépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve a 7. pontban meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

A Szövetkezet ALAPSZABÁLY -ában nem szabályozott kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. CXV. Törvény rendelkezései szerint kell eljárni.

Budapest, 2014. május 26.

.....  
JEGYZŐKÖNYV VEZETŐ

.....  
LEVEZETŐ ELNÖK

.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő

.....  
Jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyezte Budapest, 2014. május 26-án: