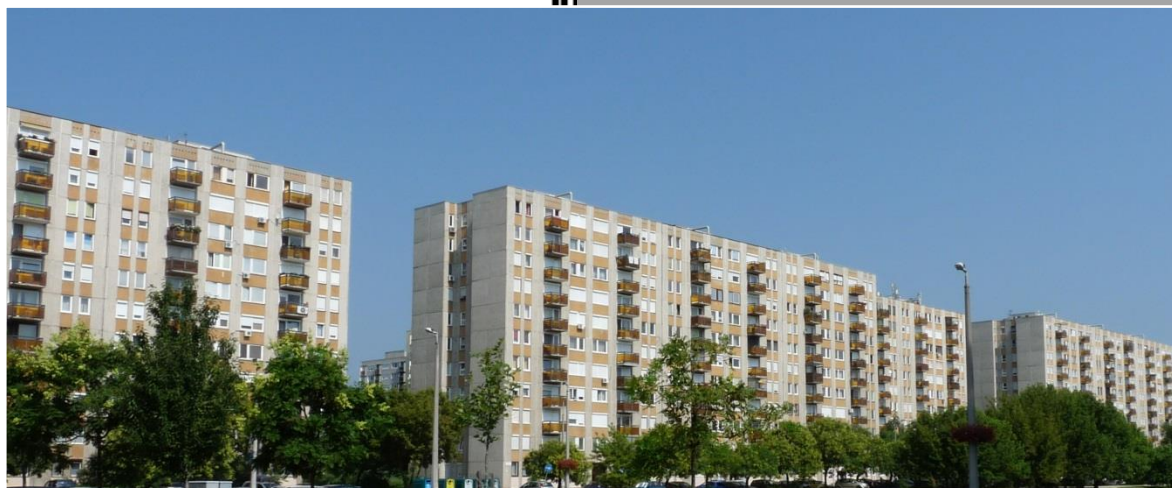


**A Vizafogó Lakásfenntartó Szövetkezet**  
(1138 Budapest, Párkány u. 32. fszt. 1.)

## **ALAPSZABÁLYA**



## Tartalomjegyzék

I. Fejezet.....	2
A lakásszövetkezet neve, székhelye, célja, tevékenysége .....	2
1. § A lakásszövetkezet .....	2
2. § A lakásszövetkezet célja.....	2
3. § A lakásszövetkezet tevékenységi körei .....	3
II. Fejezet.....	3
A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai; a használatra és a hasznosításra vonatkozó szabályok; a lakásszövetkezet szabályzatai.....	3
4. § Tulajdoni és használati viszonyok.....	3
5. § Használati és hasznosítási szabályok a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában vagy használatában álló lakásokra vonatkozóan .....	4
6. § Használati és hasznosítási szabályok a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan .....	4
7. § A lakásszövetkezet szabályzatai.....	4
III. Fejezet .....	5
A lakásszövetkezet szervezetére, szerveinek működésére, tisztségviselőire vonatkozó szabályok ...	5
8. § A lakásszövetkezet szervezeti felépítése .....	5
9. § Közgyűlés.....	6
10. § Részközgyűlés .....	8
11. § Küldöttgyűlés .....	9
12. § Tagértekezlet .....	9
13. § Igazgatóság, ügyvezetés .....	9
14. § Felügyelőbizottság.....	11
15. § A lakásszövetkezet tisztségviselőire vonatkozó szabályok .....	11
IV. Fejezet .....	14
A lakásszövetkezeti tagsági viszony .....	14
16. § A tagsági viszony keletkezése .....	14
17. § A lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonos jogai.....	15
18. § A lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonos kötelezettségei .....	15
19. § A tagsági viszony megszűnése .....	17
V. Fejezet .....	17
A lakásszövetkezet képvisellete, határozatainak bírósági felülvizsgálata, a lakásszövetkezet törvényességi felügyelete .....	17
20. § A lakásszövetkezet képvisellete .....	17
21. § A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata .....	18
22. § A lakásszövetkezet törvényességi felügyelete.....	18
VI. Fejezet.....	18
A lakásszövetkezet gazdálkodása.....	18
23. § A lakásszövetkezet alap- és vállalkozási tevékenysége.....	18
24. § A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásai .....	18
25. § A fenntartási költségek viselésének és felosztásának módja .....	19
26. § A fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésének módja.....	19
VII. Fejezet.....	20
27. § A lakásszövetkezet érdekképviselői tagsága .....	20
VIII. Fejezet.....	20
Záró rendelkezések, hatálybalépés .....	20
28. § Záró rendelkezések.....	20
29. § Hatálybalépés .....	20
Házirend (1. számú melléklet).....	21

A Vizafogó Lakásfenntartó Szövetkezet („lakásszövetkezet”) alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya, amely a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény („Lsztv.”) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) rendelkezéseivel együttesen – a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve – meghatározza a lakásszövetkezetre vonatkozó alapvető szabályokat.

## I. Fejezet

### A lakásszövetkezet neve, székhelye, célja, tevékenysége

#### 1. § A lakásszövetkezet

- a) neve: Vizafogó Lakásfenntartó Szövetkezet
- b) székhelye: 1138 Budapest, Párkány u. 32. fszt. 1.
- c) egységes statisztikai számjele: 10119707-6832-593-01
- d) honlapja: [www.vizafogolakasszovetkezet.hu](http://www.vizafogolakasszovetkezet.hu),
- e) e-mail címe: [info@vizafogolakasszovetkezet.hu](mailto:info@vizafogolakasszovetkezet.hu)
- f) Az Alapszabály hatálya kiterjed az alábbi lakóépületekre, az azokban található albetétek tulajdonosaira, bérlőire, használóira

1. Épületegyüttes címe: 1138 Budapest, Párkány utca 12-20.

Épület építészeti jele: 1001-es KF/10. típus

Helyrajzi száma: 25776/19

Egyéb adatai:

- lakásszám: 320 db (35 nm: 100 db, 53 nm: 5 db, 58 nm: 215 db)
- összesen a befoglaló telek nagysága: 3369 nm
- 5 külön lépcsőház (épület)

2. Épületegyüttes címe: 1138 Budapest, Párkány utca 22-30.

Épület építészeti jele: 1002-es KF/10. típus

Helyrajzi száma: 25776/20.

Egyéb adatai:

- lakásszám: 320 db (35 nm: 100 db, 53 nm: 5 db, 58 nm: 215 db)
- a befoglaló telek nagysága: 3356 nm
- 5 külön lépcsőház (épület)

3. Épületegyüttes címe: 1138 Budapest, Párkány utca 32-40.

Épület építészeti jele: 1003-as KF/10. típus

Helyrajzi száma: 25776/21.

Egyéb adatai:

- lakásszám: 320 db (35 nm: 100 db, 53 nm: 5 db, 58 nm: 215 db)
- összesen a befoglaló telek nagysága: 3471 nm
- 5 külön lépcsőház (épület)

4. Épületegyüttes címe: 1138 Budapest, Párkány utca 42-46.

Épület építészeti jele: 1008-as KF/10. típus

Helyrajzi száma: 25776/28.

Egyéb adatai:

- lakásszám: 192 db (35 nm: 60 db, 53 nm: 3 db, 58 nm: 129)
- összesen a befoglaló telek nagysága: 1372 nm
- 3 külön lépcsőház (épület)

#### 2. § A lakásszövetkezet célja

- a) a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása;
- b) a lakásszövetkezethez tartozó lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása;

- c) a lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

### **3. § A lakásszövetkezet tevékenységi körei**

- a) Ingatlankezelés (TEÁOR 6832)  
b) Saját tulajdonú Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, hasznosítása (TEÁOR 6820)

## **II. Fejezet**

### **A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai; a használatra és a hasznosításra vonatkozó szabályok; a lakásszövetkezet szabályzatai**

### **4. § Tulajdoni és használati viszonyok**

- (1) A lakóház épületszerkezete, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, javítóműhely) a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.
- (2) Az (1) bekezdésnek megfelelően a lakásszövetkezet tulajdonában állnak:
- a) a lakóház alapjai, függőleges és vízszintes tartószerkezetei;
  - b) a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátai, mellvédje, a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában álló lakásokhoz tartozó nyílászárók, korlátok és mellvédek kivételével, tehát a lakásokhoz tartozó erkélyek korlátjai és üvegezése sem közös tulajdon;
  - c) a lakóház tetőszerkezete és az azon lévő felépítmények;
  - d) ereszcatornák, vízelvezetők;
  - e) lakásszövetkezeti közös célú helyiségek
  - f) pince és légtelenítő helyiségek;
  - g) kapualj, lépcsőház;
  - h) központi berendezések helyiségei;
  - i) gyermekkocsi tárolók;
  - j) szeméttároló és -ledobó helyiségek;
  - k) elektromos kapcsoló helyiség;
  - l) földszinti tárolók;
  - m) felvonó és felvonóhelyiség;
  - n) szellőző berendezések;
  - o) a vízvezeték-hálózat (meleg és hideg víz) a központi vízórától a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában álló lakásokban lévő, szerelvényfal mögötti első (eredeti, házgyári) elzáró csapig (az elzáró csap már nem közös tulajdon), elzáró csap hiányában a felszálló vezeték vízszintes leágazásáig,
  - p) a szennyvízcsatorna-hálózat az épület határától a magántulajdonban álló lakásokban lévő leágazásokig, ill. vízszintes becsatlakozásokig (tehát a leágazás már nem közös tulajdon),
  - q) az elektromos vezeték hálózata az áramszolgáltató és a fogyasztó közötti külön szerződésben megállapított csatlakozási pontjától a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában álló lakásokhoz tartozó fogyasztói mérőkészülékig;
  - r) a gázvezeték-hálózat az épületekben lévő, pinceszinti első elzáró (főelzáró) szerkezettől a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában álló lakásokban a fogyasztói készülék előtti elzáró szerelvényig (az elzáró csap nem közös tulajdon);
  - s) a távhőellátó hálózat a hőközpontot követően a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában álló lakásokban lévő fűtőtestek elzáró szelepéig, de a szelep már nem közös tulajdon (az újonnan kialakított fűtési hálózat az elzáró helyétől függetlenül nem számít közös tulajdonnak, pl. törölközőszárítós radiátor).
  - t) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal a külön tulajdonban álló lakások készülékeinek csatlakozásáig;
  - u) az erkélyek vasbeton szerkezete, de a mellvéd és üvegezés nem;
  - v) a lakásszövetkezet tulajdonában lévő helyiségek összes berendezése;
  - w) száraz tűzivíz hálózat
  - x) a 1138 Bp., Párkány u. 32. fszt.1. alatti helyiség

- y) az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a lakásszövetkezet tulajdonát képező földterület.
- (3) A lakásszövetkezeti házban lévő lakások – a lakásszövetkezet tulajdonát képező lakások kivételével – a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában állnak.
  - (4) A lakásszövetkezet saját tulajdonában olyan lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség állhat, amely a lakásszövetkezet céljai magvalósítását segíti elő (iroda, műhely, raktár, klubszoba, gondnoki lakás stb.).
  - (5) A lakásszövetkezet tulajdonát, vagyonát az igazgatóság köteles biztosítónál biztosítani, továbbá a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást is kötni. A biztosítás költsége – ideértve a felelősségbiztosítást is – része a tagi használati díjfizetési kötelezettségnek.
  - (6) A lakóépületekhez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a házirend és jelen alapszabály keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

#### **5. § Használati és hasznosítási szabályok a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában vagy használatában álló lakásokra vonatkozóan**

- (1) A lakásszövetkezet tagja vagy nem tag tulajdonosa, továbbá a lakás használatának jogosultja a lakás használata során köteles az alapszabály 18. §-ában foglalt kötelezettségeket betartani és azokat a lakás hasznosítása esetén a használóval betartatni.
- (2) A lakás nem lakás céljára történő hasznosítása során jelen alapszabály 6. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) A lakásszövetkezetet sem a tag, sem a nem tag tulajdonosok külön tulajdonában álló lakására elővásárlási jog nem illeti meg.

#### **6. § Használati és hasznosítási szabályok a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan**

- (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális, illetve erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység végzése, valamint szexuális termék és segédeszköz árusítása és forgalmazása tilos. A hatóság megkeresése esetén az Lsztv. 15. § (5) bekezdés a) pontjában meghatározott döntés meghozatala – jelen alapszabályi rendelkezés figyelembevételével – az igazgatóság hatáskörébe tartozik.
- (2) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása során az Lsztv. 15. § (5) bekezdés b) pontjában meghatározott döntés meghozatalakor a lakásszövetkezet a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakóköznyezet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, a hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja, vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. Az erre vonatkozó döntés meghozatala az igazgatóság hatáskörébe tartozik. A döntés meghozatala során az igazgatóság köteles az érintett lépcsőházban lakó tagok és nem tag tulajdonosok véleményét kikérni, és döntése során annak figyelembevételével eljárni.
- (3) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) akkor létesíthető és üzemeltethető, ha a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (lépcsőház) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával erről határozott.
- (4) Egyebekben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használata, illetve hasznosítása vonatkozásában jelen alapszabály 5. §-ának rendelkezései irányadók.

#### **7. § A lakásszövetkezet szabályzatai**

- (1) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása, elősegítése érdekében – összhangban a vonatkozó jogszabályi és alapszabályi rendelkezésekkel – az alábbi szabályzatokat alkotja meg:
  - a) házirend, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult
  - b) az igazgatóság ügyrendje, amennyiben igazgatóság működik, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult

- c) a felügyelőbizottság ügyrendje, amennyiben felügyelőbizottság működik, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet felügyelőbizottsága jogosult;
  - d) számviteli politika és számlarend, pénzkezelési szabályzat, leltározási- és selejtezési szabályzat, amennyiben jogszabály előírja, melyek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult;
  - e) tűzvédelmi szabályzat, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult;
  - f) adatkezelési szabályzat, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet igazgatósága jogosult.
- (2) Az igazgatóság köteles gondoskodni a hatályos alapszabálynak a lakásszövetkezeti honlapon való közzétételéről, valamint vezeti a határozatok táráját.
  - (3) A lakásszövetkezet a házirendben szabályozza a működésének részleteit érintő, az alapszabályban nem vagy nem kellő mélységben részletezett kérdéseket.
  - (4) A lakásszövetkezet a házirendben szabályozza a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait. A házirend határozza meg a lakáson belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait is. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza továbbá az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat, a raktározás, tárolás szabályait, az állattartás és a rovarmentesítés szabályait, a dohányzási tilalomra vonatkozó szabályokat, valamint a szennyezés megszüntetésének, a hulladék tárolásának és szállításának szabályait. A házirendet a lakóépületekben jól látható helyre ki kell függeszteni. A Házirendben foglalt szabályok betartása a helyi és országos építési szabályok betartása alól nem mentesít!
  - (5) A lakásszövetkezet tűzvédelmi szabályzata a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló törvény előírásain alapul.
  - (6) Amennyiben valamelyik részközgyűlés kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről döntött, akkor a lakásszövetkezet igazgatósága – a kamerarendszer üzemeltetésének megkezdése előtt – a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – adatkezelési szabályokkal kiegészített adatkezelési szabályzatot alkot, amely az Lsztv. 14/A. §-ának, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvénynek a rendelkezéseivel összhangban megállapított adatkezelési szabályokat foglalja magában.

### **III. Fejezet**

#### **A lakásszövetkezet szervezetére, szerveinek működésére, tisztségviselőire vonatkozó szabályok**

##### **8. § A lakásszövetkezet szervezeti felépítése**

- (1) A lakásszövetkezet tagi (tulajdonosi) szervei:
  - a) közgyűlés;
  - b) részközgyűlés.
- (2) A lakásszövetkezet testületi szervei:
  - a) igazgatóság;
  - b) felügyelőbizottság.
- (3) Ha a közgyűlés úgy határoz, a lakásszövetkezet ügyvezetését igazgatóság helyett ügyvezető elnök látja el. Ebben az esetben, ahol az alapszabály az igazgatóságot (továbbá annak elnökét vagy tagjait) említi, ott ezen ügyvezető elnököt kell érteni. A közgyűlés akként is határozhat, hogy a lakásszövetkezetnél felügyelőbizottság helyett felügyelőbiztos működik. Ebben az esetben, ahol az alapszabály a felügyelőbizottságot (továbbá annak elnökét vagy tagjait) említi, ott ezen felügyelőbiztosot kell érteni.
- (4) A lakásszövetkezet tisztségviselői:
  - a) az igazgatóság elnöke és tagjai; vagy az ügyvezető elnök
  - b) a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, vagy a felügyelőbiztos.
- (5) A lakásszövetkezet munkaszervezete az igazgatóságnak alárendelten működik.

## 9. § Közgyűlés

- (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 elnöknek a megválasztása, felmentése;
  - c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének vagy a megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó felügyelőbiztos megbízatása, felmentése;
  - d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
  - e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
  - f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
  - g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
  - h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
  - i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselési szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
  - j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
  - k) mindaz, amit az Lsztv. vagy jelen alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
- (2) Az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- (3) A közgyűlést – ha az alapszabály másként nem rendelkezik – az igazgatóság hívja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább 10 (tíz) százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.
- (4) A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen (hirdetőtáblán) és a lakásszövetkezet központi irodájában ki kell függeszteni, továbbá a lakásszövetkezet honlapján el kell helyezni. A meghívókat a lakásszövetkezet levélszekrényben történő elhelyezéssel kézbesíti. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. Ebben az esetben a hirdetményt – a közgyűlés időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – kizárólag a lépcsőházi hirdetőtáblákon, a lakásszövetkezet központi irodájában, valamint a lakásszövetkezet honlapján kell elhelyezni. Sürgős esetben – különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása esetén – az írásbeli meghívót a fentiekben meghatározott tizenöt napos határidőnél rövidebb időköznel is ki lehet küldeni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.
- (5) A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell:
  - a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
  - b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
  - c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
  - d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
- (6) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot. A részletes írásos előterjesztések - az igazgatóság döntése alapján - terjedelmüktől függően papíralapú melléklet helyett a honlapra is felkerülhetnek.
- (7) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

- (8) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A határozatképességet minden határozathozatalnál vizsgálni kell. Ha egy tag valamely ügyben nem szavazhat, őt az adott határozat meghozatalánál a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét is – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.
- (9) A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó – napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, azonban hitel felvételéről ebben az esetben nem dönthet.
- (10) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.
- (11) A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.
- (12) Ha az Lsztv., az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. A tisztségviselők megválasztásáról és felmentéséről, így az igazgatóság elnökéről és a felügyelőbizottság elnökéről is, a közgyűlés titkos szavazással dönt.
- (13) A lakásszövetkezet tagját és nem tag tulajdonosát a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazott a lakásszövetkezet tagjától és a szavazásra jogosult nem tag tulajdonostól a közgyűlési képviseletre együttesen legfeljebb 5 meghatalmazást fogadhat el és érvényesíthet. A képviseletre vonatkozó egyéb kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- (14) A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában (használatában) áll, akkor ezen tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviseletre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni. Az egy lakás több tulajdonosától származó meghatalmazás a (13) bekezdésben megállapított korlátozás szempontjából egy meghatalmazásnak minősül.
- (15) A határozat meghozatalakor nem szavazhat az,
- a) akít a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a lakásszövetkezet terhére másfajta előnyben részesít;
  - b) akivel a határozat szerint szerződést kell kötni;
  - c) aki ellen a határozat alapján pert kell indítani;
  - d) aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll.
- (16) 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 tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
  - e) a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- (17) A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.
- (18) A jegyzőkönyvbe bármely tag, illetve nem tag tulajdonos betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
- (19) Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – harminc napon belül postai levélszekrénybe történő kézbesítéssel közölnie kell. Az értesítésben utalni kell az írásos szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőségre és



annak módjára. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

- (20) Az igazgatóság a közgyűlésről készült jegyzőkönyvet és a közgyűlésen meghozott határozatokat a (19) bekezdésben meghatározott határidőn belül a lakásszövetkezet honlapján is köteles közzétenni.

### **9. § A) Írásbeli döntéshozatal**

- (21) A lakásszövetkezetnél a tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet írásban szavazni az (1) bekezdés a)–g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.
- (22) Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság jogköre és feladata.
- (23) Az igazgatóság az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles – a szavazás megkezdése előtt legalább nyolc nappal – a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásbeli szavazás tárgyát a felügyelőbizottságnak is véleményeznie kell, mely véleményt a tagoknak – a fenti határidőben – szintén meg kell küldeni. A szavazáshoz az igazgatóságnak szavazólapokat is küldeni kell, amelyek a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett – előre nyomtatottan vagy gépelten – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazzák. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazatleadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerzhetőségének körülményeit. Az írásbeli tájékoztatás, a felügyelőbizottsági vélemény és a szavazólapok megküldésére a (19) bekezdés szerinti kézbesítés szabályai vonatkoznak.
- (24) Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak – a szavazólap és a tájékoztató átvételétől számítva – tizenöt napot kell biztosítani. A tizenötödik nap leteltével a szavazást lezártnak kell tekinteni. Ez idő után beérkező szavazat nem vehető figyelembe. A tagok írásbeli szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le az igazgatóság részére.
- (25) Az igazgatóság az írásbeli szavazatok összeszámlálására és az eljárás eredményének megállapítására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelőbizottság egy-egy megbízott tagja, valamint három nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag.
- A határozathozatali eljárás akkor eredményes, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége eléri a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban vagy a közgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos („Iggennel” vagy „Nemmel” jelölt) írásbeli szavazatát. A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok nevét és számát, valamint a szavazólapok összesített adatait, továbbá meg kell állapítani az előterjesztett javaslat határozattá válását vagy elvetését. A szavazatszámoló bizottság tagjai a jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik. A határozathozatal napja a szavazási határidő utolsó napja, vagy ha valamennyi szavazat korábban beérkezik, akkor az utolsó szavazat beérkezésének napja.

### **10. § Részközgyűlés**

- (1) A lakásszövetkezet közgyűlése részközgyűlések formájában is megtartható.
- (2) A lakásszövetkezet részközgyűlési körzetei a következők:
- a) 1. számú részközgyűlési körzet: Párkány utca 12-20.
  - b) 2. számú részközgyűlési körzet: Párkány utca 22-30.
  - c) 3. számú részközgyűlési körzet: Párkány utca 32-40.
  - d) 4. számú részközgyűlési körzet: Párkány utca 42-46.
- (3) A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.
- (4) A (3) bekezdéstől eltérően a részközgyűlési körzet olyan belső ügyeiben, amelyek más részközgyűlési körzetet nem érintenek, a részközgyűlés önálló döntési jogkörrel rendelkezik. Az önálló döntési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűlés önállóan határozhatja meg napirendjét.

- (5) A részközgyűlések hatáskörére vonatkozóan - a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel - a közgyűlésre vonatkozó hatásköri szabályokat kell alkalmazni.
- (6) A nem kizárólag közgyűlési hatáskörbe tartozó kérdések részközgyűlési hatáskörei:
  - a) a lakóépület szövetkezeti tulajdonú épületrészének hasznosítása;
  - b) a kizárólag egyes részközgyűlési körzeteket érintő pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása;
  - c) a részközgyűlés tagsága vagy az igazgatóság által szükségesnek ítélt kérdések megtárgyalása és határozathozatal.
- (7) A részközgyűlések eljárására (összehívására és megtartására) vonatkozóan egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

### **11. § Küldöttgyűlés nem működik a lakásszövetkezetben.**

### **12. § Tagértekezlet nem kerül összehívásra.**

### **13. § Igazgatóság, ügyvezetés**

- (1) A lakásszövetkezet ügyvezetését – a közgyűlés döntésétől függően – igazgatóság vagy ügyvezető elnök látja el. Amennyiben ügyvezető elnököt választ a közgyűlés, a jelen alapszabály igazgatóságára vonatkozó rendelkezéseket rá értelemszerűen kell alkalmazni. Az igazgatóság tagjainak száma 3 fő, megbízatása 5 évi időtartamra terjed. Az igazgatóság elnökét a közgyűlés külön titkos szavazással, az igazgatóság tagjai közül választja meg. Az igazgatóság helyett megválasztott ügyvezető elnök megbízatása 5 évi időtartamra terjed.
- (2) Az igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az igazgatóság határozatképes, ha legalább 2 tag jelen van. Határozatait a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével, nyílt szavazással hozza meg. Az igazgatóság üléseit az elnök vagy az általa megbízott igazgatósági tag hívja össze, ügyrendjét maga állapítja meg. Tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. Az igazgatóság munkaterv szerint, és ahogy a döntések meghozatalát az ügymenet megkívánja, rendszeresen tartja üléseit.
- (3) Feladatkörében eljárva az igazgatóság
  - a) gondoskodik a közgyűlés összehívásáról, valamint a közgyűlési döntések előkészítéséről és végrehajtásáról;
  - b) a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról;
  - c) az alapszabály 7. §-ában foglalt alapvető szabályok figyelembevételével előkészíti, megalkotja és jóváhagyja a házirendet, az igazgatóság ügyrendjét, a számviteli politikát és a számlarendet, a pénzkezelési szabályzatot, a leltározási szabályzatot és a selejtezési szabályzatot, az iratkezelési szabályzatot, a tűzvédelmi szabályzatot, valamint az adatkezelési szabályzatot;
  - d) kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét;
  - e) gyakorolja a lakásszövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat;
  - f) dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe (az adott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt az érintett körzet véleményét köteles kikérni);
  - g) elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti az éves beszámolót, valamint a tárgyévi költségvetésre (költségelőirányzatra), az adózott eredmény felhasználására, illetőleg – szükség esetén - a veszteség fedezetének forrására, továbbá a pótbefizetés elrendelésére vonatkozó javaslatát;
  - h) elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti a lakásszövetkezet tárgyévi felújítási ütemtervét, valamint az előző évi felújítási ütemterv végrehajtásáról szóló jelentését;
  - i) gondoskodik az év végi zárszámadás, mérlegbeszámoló előírás szerű és határidőre történő elkészítéséről, bizonylati alátámasztásáról és számszaki helyességéről, közgyűlés elé terjesztéséről május 31-ig.
  - j) elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti a gazdálkodás évi költségvetési tervét, a tervezett kiadások költség nemenként várható alakulásáról, valamint a várható tervezett bevételekről.
  - k) a tevékenységéről, a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről évente legalább

- egyszer a közgyűlés részére beszámolót (jelentést) készít; a felügyelőbizottságot ugyanakkor annak tevékenységéről, vagy azzal kapcsolatban nem számoltathatja be;
- l) a rezsiösszeállítások eredményeként jelentkező megtakarításokról az Lsztv. 24/B. § (1)–(3) bekezdésében meghatározottak szerint tájékoztatja a lakásszövetkezet tagjait és nem tag tulajdonosait;
  - m) a költséghátralék megfizetése érdekében az adós tagot (nem tag tulajdonost) határidő megjelölésével felszólítja, illetve annak eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi; továbbá
  - n) jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmet nyújt be, ha a jogszabályi rendelkezések ezt lehetővé teszik, vagy követeléskezelési eljárást indíthat.
  - o) a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre – a kézhezvételtől számított 30 napon belül – írásban választ ad;
  - p) a tag kérésére – az Lsztv. 24. § (1) bekezdése szerint – írásbeli nyilatkozatot ad annak költségtartozásairól;
  - q) a közművek (víz-, gáz-, áramellátás) tervezett karbantartásával járó, a lakásszövetkezet által vagy megbízásából végzett munkák miatti kimaradások idejéről a tagokat és nem tag tulajdonosokat előre, a tudomására jutást követően haladéktalanul értesíti.
  - r) nyilvántartást vezet a tagok és nem tag tulajdonosok (illetve a lakást bérlő személyek) által az alapszabály 18. § (5) bekezdése szerint bejelentett adatokról, melyekről tájékoztatást kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére nyújthat és a saját jogi érdekének érvényesítéséhez használhat fel;
  - s) gondoskodik a lakásszövetkezet honlapjának elkészítéséről és folyamatos karbantartásáról akként, hogy a honlap elkészítésére és karbantartására a teljesítés számon kérhetősége érdekében visszerthes szerződést köt.
  - t) gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelőbizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről, amennyiben a tárgyévvel elfogadott költségvetéssel összhangba hozható;
  - u) kikéri a felügyelőbizottság előzetes véleményét a szerződések megkötését megelőzően;
  - v) ellátja az Lsztv. által meghatározott egyéb feladatokat.
- (4) Az igazgatóság a tagokat és a nem tag tulajdonosokat terhelő befizetési kötelezettség (használati díj, pótbefizetés) mértékéről saját hatáskörében nem dönthet, arról minden esetben a közgyűlés jogosult határozni. Az igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét érintő javaslatát számításokkal részletesen alátámasztotta, a felügyelőbizottság véleményét is figyelembe véve köteles előterjeszteni.
- (5) Az igazgatóság a (3) bekezdés m) és n) meghatározott feladatának (hátralékok behajtása) végrehajtása során jogosult a Lakásszövetkezetekről szóló tv szabályai szerint eljárni.
- (6) Az igazgatóság a (3) bekezdés s) pontjában meghatározott feladatának (honlap elkészítése és karbantartása) végrehajtása során a lakásszövetkezet honlapját úgy alakítja ki, hogy az – a teljes nyilvánosság által elérhető információk elhelyezése mellett – lehetővé tegye olyan információk közzétételét is, amelyek kizárólag a tagok és nem tag tulajdonosok regisztrált hozzáféréssel érhetők el. Az igazgatóság köteles regisztrációhoz kötött hozzáférést biztosítani mindazon tag és nem tag tulajdonos részére, aki ezt – elektronikus levelezési címének megadásával és személyazonosságának igazolásával – a lakásszövetkezet központi irodájában, ügyfélfogadási időben személyesen kéri. Az igazgatóság gondoskodik arról, hogy a honlap regisztrációhoz kötött felületén közzétételre kerüljön a lakásszövetkezet hatályos Alapszabálya, Házirendje, közgyűlési határozatok és jegyzőkönyvek.
- (7) Az alapszabály ezúton felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítésként. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt

közkiratba vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

#### **14. § Felügyelőbizottság**

- (1) A lakásszövetkezet tulajdonosi ellenőrzését 3 tagú felügyelőbizottság vagy a közgyűlés döntése alapján a felügyelőbiztos egyszemélyben látja el. A felügyelőbizottság tagjainak megbízatása 5 évi időtartamra terjed. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön titkos szavazással, a felügyelőbizottság tagjai közül választja meg.
- (2) A felügyelőbizottság jogait és feladatait testületként gyakorolja, tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. A felügyelőbizottság határozatképes, ha legalább 2 tag jelen van. Határozatait a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével, nyílt szavazással hozza meg, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A felügyelőbizottság üléseit az elnök hívja össze, ügyrendjét maga állapítja meg.
- (3) A felügyelőbizottság tagjai a felügyelőbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. A felügyelőbizottság tagjai a lakásszövetkezet igazgatóságától függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak. A közgyűlés döntése alapján a felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíjban részesülhetnek.
- (4) A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- (5) Feladatkörében eljárva a felügyelőbizottság
  - a) a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez;
  - b) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthat;
  - c) a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe, ha a közgyűlés erre a tárgyévi költségvetés elfogadásakor elkülönített keretet állapított meg;
  - d) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
  - e) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés (részközgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
  - f) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
  - g) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
  - h) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható
  - i) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről,
  - j) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
  - k) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.
- (6) A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában – az igazgatóság 30 napon belül, a közgyűlés 90 napon belül – határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

#### **15. § A lakásszövetkezet tisztségviselőire vonatkozó szabályok**

- (1) Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állnak. Munkaviszony fennállása esetén az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alaphív megállapításának munkáltatói joga.
- (2) A lakásszövetkezetnél nem lehet tisztségviselő:
  - a) fő szabály szerint az, aki nem életvitelszerűen a lakásszövetkezet területén élő tulajdonos, azonban 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.
- b) aki büntetett előéletű;
  - c) aki a lakásszövetkezet által végzett tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll;
  - d) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
  - e) aki a (3) bekezdésben előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- (3) A lakásszövetkezetnél tisztségviselővé olyan személy választható, akinek
- 3.a) Ügyvezető elnök esetén:
    - felsőfokú műszaki szakirányú, vagy
    - felsőfokú közgazdasági végzettsége van.
  - 3.b) Felügyelőbizottsági tag esetén:
    - Legalább középfokú pénzügyi, gazdasági, jogi vagy műszaki végzettsége van, vagy ingatlankezelői szakmai képesítéssel rendelkezik
- (4) Az Lsztv. 30. § (2) és (6) bekezdésében meghatározott – a kizáró okok fennállásának hiányáról szóló – igazolást hitelt érdemlő módon, a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelőbizottságának külön-külön kell benyújtani, azaz
- a) a (2) bekezdés b) és c) pontjában foglalt kizáró okok fenn nem állását a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy, illetőleg a tisztségviselő a megbízatásának időtartama alatt a közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul hatósági bizonyítvánnyal igazolja;
  - b) a tisztségviselő a megbízatás elfogadását megelőzően, illetve a közgyűlés felhívására a megbízatásának időtartama alatt a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakásszövetkezeti szerv részére köteles bemutatni.
- (5) A lakásszövetkezetnél a tisztségviselői megbízatással összeférhetetlennek minősül:
- a) a lakásszövetkezet másik tisztségviselőjével fennálló, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói és élettársi viszony;
  - b) a felügyelőbizottság tagja és elnöke esetében a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyekkel, illetve közvetlen felettesükkel fennálló, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói és élettársi viszony;
  - c) a felügyelőbizottság tagja és elnöke esetében a lakásszövetkezetben való igazgatósági tagsági és igazgatósági elnöki megbízatás;
  - d) igazgatósági tag esetén ingatlankezelési, ingatlan üzemeltetési, épület vagy eszköz fenntartási tevékenységet/szolgáltatást folytató/nyújtó gazdasági társaságban való részesedési viszony vagy vezető tisztségviselői megbízatás;
  - e) a lakásszövetkezettel szemben fennálló költség-tartozás.
- (6) A lakásszövetkezet tisztségviselője – az igazgatóság elnöke kivételével – 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 megerősítéséről határozatot hozni.
- (7) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:
- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
  - b) a tisztségviselő halálával;
  - c) a közgyűlés általi felmentéssel;
  - d) a megválasztó szervhez intézett lemondással;
  - e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével;
  - f) a (8) bekezdésben meghatározott esetben.

- (8) Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a (2) bekezdés szerinti kizáró ok, vagy az (5) bekezdés szerinti összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelőbizottságának külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja, a tisztségviselői megbízatása megszűnik.
- (9) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha
- a tisztségviselő az Lsztv. 30. § (2) és (6) bekezdésében meghatározott kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye, vagy ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja;
  - a tisztségviselő a feladatköréből származó lényeges kötelezettségét szándékosan vagy súlyos gondatlansággal jelentős mértékben megszegi, vagy egyébként olyan magatartást tanúsít, amely a tisztségviselői jogviszony fenntartását lehetetlenné teszi.
- (10) A tisztségviselő megválasztását megelőzően a lakásszövetkezet közgyűlése nyílt szavazással 3 lakásszövetkezeti tagból álló jelölőbizottságot hozhat létre, amely javaslatot tesz a tisztségviselő személyére. Amennyiben a közgyűlés nem hoz létre 3 fős jelölőbizottságot, a tagokat az igazgatóság jelöli ki, ekkor a közgyűlés által esetlegesen megválasztott tag automatikusan a tagok között szerepel. A jelölőbizottság akkor határozatképes, ha a tagok többsége jelen van. A jelölőbizottság tagjai nyílt szavazással maguk közül elnököt választanak. A jelölőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A jelölőbizottság – legkésőbb a létrehozását követő 3 napon belül – a tisztségviselő személyére nyílt (a pályázatok benyújtására legalább 15 napot biztosító) pályázatot ír ki, a beérkezett pályázatokat értékeli, és a törvényi és alapszabályi pályázati feltételeknek megfelelő pályázókat – jegyzőkönyv felvétele mellett – 8 napon belül meghallgatja. Ha a pályázó a pályázati feltételeknek megfelel és a jelölőbizottság a pályázó jelölését (nyílt szavazáson) egyszerű többséggel támogatja, a jelölésre vonatkozó – indokolással ellátott – javaslatot a közgyűlés elé kell terjeszteni. A jelölés során egy tisztségre több jelölt is állítható. A jelölőbizottságot úgy kell létrehozni, hogy a pályázati eljárás lefolytatására elegendő idő álljon rendelkezésre, és a közgyűlés a jelölőbizottság javaslatáról a hivatalban lévő vezető tisztségviselő megbízatása időtartamának lejárta előtt dönteni tudjon. A közgyűlésen nyílt jelölésre lehetőség van.
- (11) A tisztségviselők megválasztásának eljárási szabályai:
- A tisztségviselő választás titkos szavazással történik azon személyek közül, akik a nyílt szavazás útján a jelölőlistára kerültek. A titkos szavazás lebonyolításához a közgyűlés szavazatszámlláló bizottságot választ.
  - Szavazatszámlláló bizottság: A titkos szavazás lebonyolításához a közgyűlés 3 tagú szavazatszámlláló bizottságot választ, akik maguk közül választják meg a szavazatszámlláló bizottság elnökét.
- Feladata:
- a megfelelő darabszámú szavazólap elkészítése,
  - a titkos szavazás feltételeinek biztosítása,
  - a titkos szavazás módjának ismertetése,
  - a szavazás lebonyolítása,
  - a szavazatok összeszámlálása, jelentés a szavazás eredményéről
  - jegyzőkönyvkészítés
- A szavazólapokat a lakásszövetkezet bélyegzőjével, majd a számlálóbizottság tagjainak aláírásával, ill. kézjegyével kell ellátni. Az 50%+1 szavazattal jelölő listára kerültek nevét külön-külön kell rávezetni egy-egy szavazólapra, melyet a jelenléti ív alapján kell, a szavazásra jogosultaknak átadni. Szavazás megkezdése előtt, a jelenléti ív alapján átadott szavazólap darab számát, a számláló bizottság elnökének ismertetni kell, mely db. szám egyúttal a határozatképeséget is jelenti. Ezután kezdődhet el a titkos szavazás, a szavazatok leadása.
- Titkos szavazás módja:
    - A szavazáskor a szavazó urnát olyan elszeparált helyen, üres és hitelesített állapotában kell elhelyezni, ahol a szavazó háborgatás és más betekintése nélkül élhet szavazati jogával.

2. A szavazás a szavazólapon szereplő „igen”-vagy a „nem”, „tartózkodom” szavak bekarikázásával történik.
  3. Érvénytelen a szavazat, ha nem történik meg az „igen”- vagy „nem”, „tartózkodom” bejelölése, vagy ha, mindhárom szó megjelölésre kerül, illetve, ha a rajta szereplő név áthúzásra kerül, vagy más neve kerül rá. A szavazat érvényes, ha abból egyértelműen megállapítható a szavazásra jogosult akarata. (az „igen” vagy „nem”, „tartózkodom”).
  4. A visszaérkezett szavazólapokat személyenként összesíteni kell. A szavazás eredményéről a szavazatszámoló bizottság jegyzőkönyvet készít, amelynek tartalmaznia kell a szavazásra jogosultaknak kiosztott személyenkénti szavazólapok számát, a leadott, visszaérkezett személyenkénti szavazó lapok számát, ebből az érvényes és érvénytelen szavazatok számát, az érvényes szavazatok „igen” - „nem” szerinti megoszlását. E jegyzőkönyvet a szavazatszámoló bizottság tagjai aláírásukkal hitelesítik.
  5. A szavazás számszerű eredményét a számlálóbizottság elnöke a helyszínen ismerteti, melyet a közgyűlés jegyzőkönyvében szerepeltetni kell, a választásra vonatkozó határozat szövegével egyetemben. A szavazó lapok a jegyzőkönyvi adatokat alátámasztó bizonylatok, melynek megőrzéséről az ügyvezető elnök köteles gondoskodni az iratkezelés szabályainak megfelelően.
- e) A megválasztott tisztségviselő a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából, 15 napon belül hatósági, erkölcsi bizonyítványt köteles beszerezni, melynek költségét a szövetkezet megtéríti.
- (12) Ha a lakásszövetkezet tisztségviselőjének megbízatása a megbízatási időtartam lejárta előtt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselő-választás szabályaival azzal az eltéréssel, hogy a jelölőbizottságot legkésőbb a tisztségviselő megbízatásának megszűnését követő 15 napon belül létre kell hozni, a jelölőbizottság javaslatáról döntő közgyűlést pedig legkésőbb a tisztségviselő megbízatása időtartamának lejártát követő kilencven napon belül meg kell tartani.
- (13) Az időközi választáson megválasztott tisztségviselő megbízatása a rendes választáson megválasztott tisztségviselő megbízatása lejártának időpontjával jár le.
- (14) A lakásszövetkezet tisztségviselőjére vonatkozó egyéb szabályokat az Lsztv. tartalmazza.

#### **IV. Fejezet**

##### **A lakásszövetkezeti tagsági viszony**

#### **16. § A tagsági viszony keletkezése**

- (1) A lakásszövetkezetnek az a magyar vagy külföldi állampolgár vagy jogi személy lehet a tagja, aki az alábbi feltételeknek megfelel:
  - a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás tulajdonosa, vagy a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás 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.
- (2) A tizenegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizenegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizenegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.
- (3) Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- (4) A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 30 napon belül dönt. Döntéséről a belépni kívánó személyt értesíti. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
- (5) A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani. A lakás tulajdonjogával vagy időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el. Szintén nem utasítható el az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme, ha a kérelmező megfelel az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek.

- (6) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

### **17. § A lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonos jogai**

- (1) A tag joga, hogy
- a) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből;
  - b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat;
  - c) tanácskozási (felszólalási, indítványtételi) és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen;
  - d) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a lakásszövetkezet tisztségviselőinek jelölésében;
  - e) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben – ideértve a vagyoni és pénzügyi helyzetre vonatkozó kérdéseket is – a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen;
  - f) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a lakásszövetkezet belső szabályzatainak megfelelően – a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül – használja.
- (2) A lakásszövetkezetben nem tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások és a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei kivételével – megilletik mindazok a jogok, amelyek a tag tulajdonost megilletik. 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. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

### **18. § A lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonos kötelezettségei**

- (1) A tag kötelezettsége, hogy
- a) teljesítse a lakásszövetkezet által részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében;
  - b) a tulajdonában vagy használatában álló lakásban a tervezett építkezésről (felújításról, korszerűsítésről, az épület gépészeti rendszerét érintő átalakításról stb.) értesítse az igazgatóságot, összhangban a Lsztv 42 §. 1) b) pontjában foglaltakkal, valamint lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben – a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül – bejuthasson, ideértve a közüzemi mérőeszközök leolvasását is. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az előzőekben írt beavatkozással okozott kárt az épület eredeti építési állapotának megfelelő mértékéig, tehát az esetleges átalakításokból fakadó többletköltségeket azonban nem köteles megtéríteni (pl.: Wc hátlap, ill. konyha eredeti, könnyen leszerelhető fém hátlapjának felburkolásából fakadó többletköltséget),
  - c) a szükséges intézkedést megtegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a jelen bekezdés b) pontjának és a 4. § (6) bekezdésének rendelkezéseit;
  - d) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet tulajdonosi és testületi szerveinek a határozatait betartsa;
  - e) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje; az épületek központi berendezéseit rendeltetésüknek megfelelően, a környezet kímélésével, gazdaságosságra törekedve használja;
  - f) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát; személyes tevékenységével segítse elő a lakásszövetkezet eredményes működését;



- g) rendeltetésszerűen – más tagok és nem tag tulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül – használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, és gondoskodik annak fenntartásáról;
  - h) a fenntartási költségekhez történő hozzájárulást a lakásszövetkezet közgyűlése által megállapított mértékben, legkésőbb a tárgyhoz tizenötödik napjáig – az alapszabály 26. § (1) bekezdésében meghatározott módon – megfizesse. A határidőt elmulasztó tagnak a hátralék után a Ptk 6:48§. 1).-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot kell fizetnie.
  - i) a szövetkezeti tulajdonú csővezetékekhez való hozzáférést biztosítsa (Wc és konyhai hátfal felburkolása csak leszerelhető módon végezhető el a könnyű hozzáférés érdekében)
  - j) tartózkodjon a fűtési rendszeren a rézcsovekkal történő szereléstől, a fűtésrendszer csővezetékei szűkítésétől és bővítésétől, új fűtőtest felszerelése esetén köteles (pl. törölközőszárítós radiátor) az átkötést biztosítani,
  - k) tartózkodjon a központi elszívó rendszerbe bármilyen becsatlakozás bekötésétől (pl. konyhai szagelszívó).
- (2) A tag olyan átalakítási munkákat, amelyek a falazatok bontásával, valamint a közműhálózat befogadására szolgáló helyiség falazata bontásával és helyreállításával, a közművek áthelyezésével, illetve leszerelésével kapcsolatosak, ha jogszabály előírja, az illetékes hatóság engedélye nélkül nem valósíthat meg, de mindenképpen szükséges az igazgatóság részére előzetesen a tervezett munkákat bejelenteni és véleményeztetni. Ilyen jellegű (falazatokkal összefüggő) átalakítás előtt statikai szakvéleményt is be kell szerezni és azt az igazgatóságnak másolatban átadni. Az átalakítási, felújítási munkák kivitelezése során olyan tevékenység nem végezhető, amely az épületbiztonságot veszélyeztetni. Csak statikai terv benyújtását követően végezhető el a falak megbontása. A módosításból fakadó minden esetleges későbbi kártérítési igény teljesítése csak a tulajdonost terheli.
- (3) Az épületek lakásszövetkezet tulajdonát képező homlokzati, tetőszerkezeti és az épületek egyéb részein (pl. a magántulajdonban álló erkélyek kialakítása, korlátszínezés, üvegezés) az eredeti szerkezeti és színezési állapottól eltérni nem lehet; hirdetést, fényreklámot elhelyezni csak az igazgatóság előzetes írásbeli engedélyével lehet. Az elhelyezés feltételeit és annak ellentételezését az igazgatóság határozza meg. A homlokzati nyílászárók cseréje esetén törekedni kell az épület összképét nem megváltoztató (a ház többi nyílászáróinak megfelelő beosztású) ablakok beépítésére. A tag az általa tulajdonolt területeken túl semmilyen beépítést nem végezhet. Klímaberendezés telepítése esetén a lakás tulajdonosa vagy használója kültéri egységet a homlokzaton csak akkor helyezhet el, ha gondoskodik a kondenzvíz megfelelő, lakáson belüli elvezetéséről. Ennek elmaradása esetén a tulajdonos a klímát köteles a saját költségére az igazgatóság felszólítását követő 30 napon belül leszereltetni. Fenti feltételeken felül további kötelezettség, hogy a kültéri egység közterületről látható helyre vagy belső homlokzatra (pl. lichthof) csak az önkormányzati és országos rendeletekben foglaltak maradéktalan betartásával, amennyiben szükséges, hatósági vagy önkormányzati engedély birtokában szerelhető fel.
- (4) A lakásszövetkezetben nem tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatásokkal és a lakásszövetkezet vállalkozásával kapcsolatos költségek kivételével – mindazok a kötelezettségek terhelik, amelyek a tag tulajdonost is terhelik.
- (5) A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa, továbbá a használati jog jogosultja – a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő tizenöt napon belül – köteles az igazgatóságnak bejelenteni:
- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltást az adásvételi szerződés másolatának átadásával (a vételár kitakarásával),
  - b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát és a családi és utónevét, a születési családi és utónevét, a születési helyét és idejét, az anyja születési nevét, e-mail címét és telefonszámát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát;
  - c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát;
  - d) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét, b) pontnak megfelelő adatát.

- (6) A tag, illetőleg a nem tag tulajdonos köteles a bérlőt, hasznélvezőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

#### **19. § A tagsági viszony megszűnése**

- (1) A tagsági viszony megszűnik, ha:
- a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
  - a tag a lakásszövetkezetből kilép;
  - a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (illetőleg használati joga) megszűnik;
  - a tagot kizárják;
  - a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.
- (2) A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A tagsági viszony a kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított harmincadik napon szűnik meg.
- (3) Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. A szándék bejelentése hiányában is egyetemleges felelősséggel tartozik mind a vevő mind az eladó a lakást terhelő használati díjak megfizetése kapcsán.
- (4) Ha az elidegenítés tárgyában kötött szerződés a birtokátruházás időpontját konkrét dátummal tartalmazza, fő szabályként 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, azonban az ingatlant terhelő használati díj tartozásért eladó és vevő egyetemlegesen felelősek a lakásszövetkezettel szemben. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási hitelhez (kölsönhöz) kapcsolódó biztosíték terheli, az elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal – lehetőleg 30 napon belül – eljárni. Az igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom áll fenn.
- (5) A lakásszövetkezet igazgatósága – legalább 12 havi költséghátralék esetén – kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárásról hozott igazgatósági határozat ellen bírósági út igénybevétele van helye. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha
- a határozat későbbi időpontot állapít meg;
  - a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi;
  - a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
- A soron következő közgyűlés akkor tűzi napirendjére a kizárást kimondó határozat elleni kérelmet, ha azt a kizárt tag a kizárásról hozott határozat közlésétől számított harminc napon belül írásban a lakásszövetkezet igazgatósága részére eljuttatja. A bírósági út igénybevételenek lehetőségét a közgyűlés előtt megindított eljárás nem érinti.
- (6) Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével – a lakásszövetkezettől nem követelheti.
- (7) Ha a tagsági viszony az (1) bekezdés a)–c) pontja alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

### **V. Fejezet**

#### **A lakásszövetkezet képviselete, határozatainak bírósági felülvizsgálata, a lakásszövetkezet törvényességi felügyelete**

#### **20. § A lakásszövetkezet képviselete**

- (1) A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató vagy a közgyűlés által képviseleti joggal

felruházott igazgatósági tag képviseli, e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

- (2) A cégjegyzési jog a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével – az (1) bekezdésben meghatározottak szerint rendelkező – tisztségviselőt illeti meg, a tisztségviselő cégjegyzési joga önálló. Más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

#### **21. § A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata**

- (1) A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg a használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.
- (2) Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá a használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
- (3) A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre – felfüggesztheti.

#### **22. § A lakásszövetkezet törvényességi felügyelete**

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes Fővárosi Törvényszék Cégbírósága látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

### **VI. Fejezet**

#### **A lakásszövetkezet gazdálkodása**

#### **23. § A lakásszövetkezet alap- és vállalkozási tevékenysége**

- (1) A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenység, amelyet – a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével – nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében. A lakásszövetkezetnek minden más tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek fenntartási feladatainak ellátására. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából, jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével folytathat.
- (2) A lakásszövetkezet a vagyonával felel az tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tevékenységéből eredő tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- (3) A lakásszövetkezet igazgatósága (ügyvezető elnök) az alap- és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évente (a számviteli szabályok szerint elkészített beszámolóval együtt) a közgyűlésnek beszámol. Ezzel egyidejűleg a tárgyévi költségvetést (költségelőirányzatot) is a közgyűlés elé terjeszti.
- (4) A közgyűlés előzetes felhatalmazása nélkül az igazgatóság, a tagjai – mint tisztségviselők – megbízatásának lejártát/jogviszonyuk megszűnését követő időszakra a közmű-szolgáltatási szerződések kivételével nem köthet olyan nem indokolt, határozott időre szóló szerződést, amelynél a teljesítés, illetve a szerződésből eredő fizetési kötelezettség a megbízatás lejártát/jogviszony megszűnését követő 6 hónapos időszakon túlra esik.

#### **24. § A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásai**

- (1) A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel, karbantartással és felújítással) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei (pl. vállalkozási tevékenység adózott eredménye; felújítási kölcsön, stb.) szolgáltatják.

- (2) Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén az igazgatóság előzetesen kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összegszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat és számításokat.
- (3) A lakásszövetkezet saját vagyonából felújítási alapot képez, amelyet a lakásszövetkezet egyéb forrásaitól elkülönítetten kezel. A felújítási alap képzésének a fenntartási hozzájáruláson belüli mértékét, illetve annak felhasználásának módját a közgyűlés határozza meg. A felújítási költségek megosztása a lakás területe (négyzetméter) alapján történik.
- (4) A felújítási alpból csak a közgyűlés által jóváhagyott felújítási ütemtervben szereplő felújítási munkák költségei teljesíthetők, külön árajánlatok és határozatok alapján.  
Amennyiben a felújítási ütemtervben szereplő felújítási munka összege a beérkezett árajánlatok (pályázatok) alapján a tervhez képest eltérést mutat, úgy a munka megrendeléséhez a közgyűlés aktualizált jóváhagyása szükséges.
- (5) A tagokat és a nem tag tulajdonosokat terhelő befizetési kötelezettség (fenntartási hozzájárulás, pótbefizetés) mértékéről kizárólag a közgyűlés jogosult határozni.

## **25. § A fenntartási költségek viselésének és felosztásának módja**

- (1) A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön- külön kell megállapítani és nyilvántartani.
- (2) A költségek felosztása a lakás területe (négyzetméter) alapján történik, és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol azok keletkeztek.
- (3) A víz- és csatornadíj felosztásának alapja a lakásokban lévő hiteles fogyasztásmérő eszköz (mellékvízmérő) által mutatott (elfogyasztott) mennyiség. A lejárt vízárával rendelkező, vagy a közműszolgáltatóval érvényes szerződésben nem álló tagnak és nem tag tulajdonosnak a (2) bekezdés szerint megállapított fenntartási hozzájáruláson túl havonta – ugyancsak fenntartási hozzájárulásnak minősülő – víz- és csatorna-használati díjat kell fizetni, melynek mindenkor mértékét az igazgatóság javaslatára a közgyűlés állapítja meg. Ennek összegéről a tagot és nem tag tulajdonost írásban értesíteni köteles.
- (4) A tagok és nem tag tulajdonosok befizetéseit elsődlegesen a közgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközök javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségek fedezetére kell elszámolni.

## **26. § A fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésének módja**

- (1) A közgyűlés által – a lakásszövetkezet fenntartási költségeinek a felosztása eredményeként – megállapított fenntartási hozzájárulásról az igazgatóság a tagot és a nem tag tulajdonost a hozzájárulás mértékének változását követően tájékoztatja, megjelölve annak időpontját, amikor a megváltozott mértékű fenntartási hozzájárulás első alkalommal fizetendő. A tag és a nem tag tulajdonos az alapszabály 18. § (1) bekezdésének h) pontjában meghatározott határidőig megfizetendő fenntartási hozzájárulást elsősorban átutalással, csoportos beszédési megbízással vagy pénztári befizetéssel teljesíti.
- (2) Késedelmes teljesítés esetén a késedelembe esés időpontjától kezdődően az igazgatóság jogosult a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot felszámítani. A késedelmi kamatra vonatkozó részletes szabályokat a Ptk. határozza meg.
- (3) A költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóság az adós tagot és a nem tag tulajdonost határidő megjelölésével felszólítja, illetve annak eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi, továbbá jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmet nyújt be, vagy peres- vagy követeléskezelési eljárást kezdeményezhet.
- (4) A tag és a nem tag tulajdonos fenntartási hozzájárulás meg nem fizetéséből származó tartozásának nyilvánosságra hozatalára - a lakásszövetkezet hirdetőtábláján való kitűzéssel bárki számára hozzáférhetővé tételére - nincsen jogszabályi felhatalmazás, a nyilvánosságra hozatal csak az érintett hozzájárulásával lehetséges. Ugyanakkor nincsen jogszabályi akadálya annak, hogy a tagtársak (tulajdonostársak) megismerjék (pl. a könyvelésbe való betekintés útján) azon személyek kilétét, akik a fizetési kötelezettség teljesítésében hátralékkal rendelkeznek.

**VII. Fejezet**  
**A lakásszövetkezet érdekképviselési tagsága**

**27. § A lakásszövetkezet érdekképviselési tagsága**

A lakásszövetkezet saját maga, valamint a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében a közgyűlés döntése alapján tagsági jogviszonyt létesíthet, tarthat fent vagy szüntethet meg a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviselésében [a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetségében (LOSZ), valamint a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselési Szakmai Szövetségében (LÉTÉSZ)].

**VIII. Fejezet**  
**Záró rendelkezések, hatálybalépés**

**28. § Záró rendelkezések**

- (1) Jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben – így a szervezeti átalakulásokra vonatkozóan is – az Lsztv. és a Ptk. rendelkezései alkalmazandók.
- (2) Adatkezelési szabályzat kiegészítésére az igazgatóság akkor köteles, ha az alapszabály 6. § (3) bekezdése szerinti kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület részközgyűlése kamerarendszer kiépítéséről határozott, vagy erre jogszabály kötelezi.

**29. § Hatálybalépés**

A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet módosított és egységes szerkezetbe foglalt alapszabályát 2024.05.27. napján lépteti hatályba.

Budapest, 2024. 05. hó 27. nap.

.....  
Ügyvezető elnök

Ellenjegyzem, Budapest, 2024.06.05. KASZ36069875

# HÁZIREND

## (1. számú melléklet)

### 1. Bevezetés

A házirend meghatározza a lakásszövetkezetben bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, stb. személy (a továbbiakban együttesen: használók) egymás iránti magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja továbbá az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megővésére szolgáló, külön jogszabályban nem rögzített követelményeket.

### 2. Csend és nyugalom biztosítása, zajkeltés tilalma

1. A lakásszövetkezet területén napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalomát zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
2. Televízió, rádió, lemez-, CD-, DVD- MP3, vagy más adathordozó, zenelejátszó, háztartási és munkagép, valamint egyéb hasonló berendezések úgy üzemeltethetők, hogy azok működése, hangja, zaja mások nyugalomát ne zavarja.
3. Zajjal járó építési, szerelési munka végzése (pl. fűrés, vésés, kalapálás, fűnyírás, stb.)
  - 3.1. hétköznap 08:00 és 18:00 óra között,
  - 3.2. szombaton 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett;
  - 3.3. vasárnap és ünnepnapokon tilos.
4. Jelen rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
5. Másokat zavaró mértékű zajt okozó háztartási gép (Pl. mosógép, porszívó) és eszköz használata hétköznap és szombaton 08:00 és 20:00 óra között, valamint vasárnap és nemzeti ünnepnapokon 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.
6. Az ének, tánc, zene oktatása, gyakorlása a Lakásszövetkezet albetétjeiben a 3. pont szerinti időkeretben folytatható.
7. A külön tulajdonú ingatlanon kívül lakástextíliák porolása, tisztítása, porképződéssel járó takarítás tilos.

### 3. Biztonság

1. A lakásszövetkezet bejárati ajtóit - vagyonvédelmi okokból - napközben is csukva kell tartani, kitámasztva tartani 5 percen túl tilos.
2. A látogatók, vendégek számára a bejutás kaputelefon útján biztosított. A tulajdonostársak kötelesek ellenőrizni, hogy az épületbe kit és milyen céllal engednek be.
3. A kaputelefonon a tulajdonostársak nevének és a lakás számának feltüntetéséről a lakásszövetkezet - a tulajdonostársak írásbeli bejelentése alapján - gondoskodik.

### 4. Tisztaság

1. A lakóépület tisztaságáról a lakásszövetkezet gondoskodik.
2. A közös tulajdonú kert gondozásáról a lakók vagy a lakásszövetkezet gondoskodik.
3. A lakásszövetkezet a lakóépület tisztasága érdekében vállalkozási szerződést köt.
4. A lakásszövetkezet a kert gondozása érdekében - legalább az alábbi munkák elvégzésére - vállalkozási szerződést köthet lakásszövetkezet előtti kertekben található növényzet folyamatos és rendszeres gondozása és szükség esetén pótlása (pl. fűnyírás, bokrok megnyírása, ágak lemetszése, fűhiány pótlása, téliesítés, stb.) érdekében.
5. A takarítás és a kertgondozás költségeit a lakásszövetkezet a használati díjból (közös költségből) fedezi.
6. A szemétdobóba, illetőleg a szeméttároló edényekbe kizárólag háztartási hulladék önthető.
7. A porzsák és annak tartalma háztartási hulladéknak minősül, azonban csak gondosan lezárt szemetes zacskóban dobható ki. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, karácsonyfát (fenyőfát), állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, egyéb nem háztartási szemetet (pl. költözési hulladék, bútorok és háztartási gépek göngyölegei) a szeméttároló-edénybe (kukába) tenni még átmenetileg is tilos. Ezek elhelyezéséről, elszállításáról az a használó köteles gondoskodni, akinél vagy akinek érdekkörében a hulladék keletkezett.
8. A szeméttárolóba (kukába) a háztartási szemetet kizárólag gondosan becsomagolva (pl. erre a célra szolgáló nylon zsákban, szatyorban, stb.) lehet betenni.
9. A feldarabolt papírt és a - préselt - PET palackot az erre a célra rendszeresített szelektív szeméttároló edényekben kell elhelyezni. A háztartási hulladék, a papír és a műanyag vagy más szelektíven gyűjtött hulladék elszállítására a lakásszövetkezet köt szerződést.

10. Aki bármilyen módon a közös használatú helyiséget, illetve területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul eltávolítani. A látogatók, vendégek által okozott szennyeződés eltakarításáért a vendéglátó felelős.
11. A lakóépület ablakaiból, teraszairól, erkélyeiről, stb. tárgyakat (pl. égő gyufát, cigarettacsikket) kidobni vagy folyadékot kiönteni tilos és kártérítési felelősséget von maga után.
12. Eseti, egyedi, nagymértékű rovarfertőzés (pl. ágyi poloska) megszüntetése érdekében a használó a rovarmentesítési munkákat a saját külön tulajdona tekintetében köteles soron kívül és saját költségén elvégezni, vagy elvégeztetni. Az érintett szomszédos lakások tulajdonosai, használói kötelesek az irtás során saját költségükön együttműködni.
13. A lakásszövetkezethez kapcsolódó közterületek tisztán tartására a vonatkozó jogszabályi előírások az irányadók.
14. A rendszeres csótányirtás a lakásszövetkezet feladata, az egész lakásszövetkezetre kiterjedő rovarmentesítés esetén a tulajdonos, használó köteles azt eltérni.

## **5. Állagvédelem**

1. A lakásszövetkezeti lakóépület állagának védelme érdekében a használó köteles a külön tulajdonú ingatlanát, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl. fűtő- és melegvíz szolgáltató, víz-, gáz-, csatorna- és áramellátási vezetékek, szemétdobó, szellőztető, kaputelefon, központi televízió és rádióantenna, személyfelvonó, stb.) rendeltetésüknek megfelelően, mások jogos érdekeinek és a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.
2. Az épület közös területein található közüzemi vezetékekhez hozzányúlni tilos! Szerelést, leágazást közös tulajdonú vezetéken csak szakiparos végezhet a lakásszövetkezet megrendelése alapján.
3. A lakásszövetkezeti közös tulajdont érintő nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról és várható időtartamáról a munkakezdést megelőzően, a lakásszövetkezetben jól látható helyre kifüggesztett hirdetmény útján köteles a lakásszövetkezet a használókat értesíteni. Életveszély elhárításához szükséges munka esetén a munkálatok az értesítés hiányában is megkezdhetők.
4. A lakásokban végzendő, másokat zavaró mértékű zajjal, porképződéssel járó felújítási, átalakítási munkákról köteles a használó a lakásszövetkezetet és a tulajdonostársakat legalább 5 (öt) nappal korábban írásban tájékoztatni, jogszabályban meghatározott esetekben pedig a lakásszövetkezet engedélyét kérni. A tájékoztatást a lakásszövetkezetben jól látható helyre és a liftben is ki kell függeszteni.

## **6. A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok**

1. A közös használatra szolgáló helyiségeket (pl. pincefolyosó, kerékpár-, vagy babakocsitároló) használat után tisztán és rendben kell átadni.
2. A közös használatra szolgáló helyiségeket a használat idején kívül zárva kell tartani.
3. Minden, lakásszövetkezeti közös tulajdonban álló helyiség, pincebérlemény kulcsából egyet a lakásszövetkezetnél kell tárolni (tűzkulcs).
4. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok - közgyűlési megengedő határozat hiányában - tartós (24 órát meghaladó tartamú) tárolása tilos. Ezekben a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is - csak a lakásszövetkezet engedélyével, és csak átmenetileg (legfeljebb 24 óráig) lehet tárolni. Tűzveszélyes anyagok tárolása a nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben, pincebérleményekben átmenetileg is tilos. A közös tulajdonú folyosókon, közlekedőkön - a közlekedés és a menekülési útvonal zavartalansága érdekében nem tárolható semmilyen tárgy (pl. szekrény, cipők, esernyők, dobozok, építési anyagok, szemét, stb.).
5. A közös használatra szolgáló területet a lakásszövetkezet felszólítására az általa megjelölt időpontig fel kell szabadítani. A lakásszövetkezet jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt tárgyakat a tulajdonosuk költségére elszállítani, illetve elszállíttatni.
6. A lakásszövetkezet közös tulajdonú területein dohányozni tilos, nyílt láng használata, valamint a nyilvánvalóan tüzet okozó tevékenység végzése tilos!
7. Az épületben kijelölt dohányzóhely nem létesíthető.
8. A külön tulajdonban lévő erkélyeken gáz és faszén működtetésű, nyílt láng használatával járó eszközök használata tilos!
9. A lakásszövetkezetben elhelyezett tűzoltó készülékek rendszeres bevizsgálásáról, a tűzvédelmi szabályzat előírásainak betartásáról a lakásszövetkezet köteles gondoskodni.
10. Közös víz és áram nem használható magán célra (pl. autómosás, utcalocsolás, építkezés).

## **7. A lift használata**

1. A lift használata a során a rend és a nyugalom, a tisztaság, higiénia, biztonság, az állagvédelem, valamint a közös helyiségek használatára vonatkozó előírások megfelelően irányadóak.
2. A lift elsősorban személyszállításra szolgál. A liftben bútor, építési anyagok, stb. kizárólag a lift teherbírásának figyelembevételével és állagának fokozott védelme mellett (pl. lift kibélelése) és kártérítési felelősséggel lehetséges.
3. Az előírt súlykorlátozást be kell tartani, a liftben csak az engedélyezett számú és súlyhatárú személy utazhat egyidejűleg.
4. Állatokat a liftben csak úgy szabad szállítani, hogy azok ne veszélyeztessék se a lift tisztaságát, se mások testi épségét, ruhájának tisztaságát.
5. A liftet huzamosabb ideig (1 perc) feltartani, ajtaját kitámasztani, annak záródását vagy nyitását megakadályozni nem szabad.
6. A lift üzemeltetésére, használatára irányadó rendelkezéseket, tájékoztatót a földszinti liftajtón, illetve a liftben kell elhelyezni.
7. A lift karbantartásáról, hibajavításáról a lakásszövetkezet gondoskodik.
8. A lift gyártójának utasításait minden esetben be kell tartani!
9. A lift összepiszkítása esetén a felelős azonnali takarítási, és szükség esetén fertőtlenítési felelősséggel tartozik. Ennek elmaradása esetén a lakásszövetkezet a felmerült költséget az okozó tulajdonosra, használóra hárítja.

## **8. A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai**

1. Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásnál, cseréjénél, stb. az épület összképét és a vonatkozó jogi szabályozást figyelembe kell venni.
2. A lefolyórendszerekbe (pl. WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba, stb.), továbbá a csapadék levezetőbe szemetet, környezetszennyező, zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmelékot önteni a dugulás veszélye miatt tilos!
3. Ablakban, erkélyen növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

## **9. Állattartás**

1. Kuttyát, macskát, madarat és más házi állatokat kizárólag a lakásszövetkezeti külön tulajdonon belül, a ház nyugalmanak, tisztaságának biztosításával, az állattartó felelősségével lehet tartani és etetni.
2. Lakáscélú ingatlanon kívül állatot tartani tilos! Lakásonként legfeljebb a helyi önkormányzat által engedélyezett számú házi állatot (pl. kutya, macska, nagy testű madár, stb.) lehet tartani.
3. Emberre veszélyes hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó stb. a vonatkozó, veszélyes állatok tartására vonatkozó rendelet szerint tartható.
4. Kóbor állatot (macska, kutya), valamint madarat az épületbe szoktatni, illetve az épület területén, az épületek körül, erkélyről, ablakból, stb. etetni tilos!
5. Az engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést (pl. lábnyom, ürülék, stb.) annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani.
6. Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját külön rendeletek szabályozzák, a tulajdonostársak kötelesek azokat betartani.
7. Az állatok lakásszövetkezet területén történő szaporítása tilos!
8. Az állat tulajdonosa, gondozója köteles gondoskodni az általa tartott állat szükség szerinti hatósági bejelentéséről, beoltásáról.
9. A lakásszövetkezeti közös tulajdonú területeken az eb- vagy egyéb állatra vonatkozó, jogszabályokban foglalt vezetési előírásokat (pl. póráz, szájkosár) kötelező betartani!

## **10. Vegyes rendelkezések**

Minden használó jogosult a házirend szövegét megismerni, arról a lakásszövetkezettől – a költségek megfizetésével - másolatot kérni vagy készíteni és köteles a házirend szabályait betartani. A lakásszövetkezet köteles gondoskodni arról, hogy a házirend a lakásszövetkezetben jól látható helyen folyamatosan kifüggesztésre kerüljön.

Budapest, 2024. május 27.