

Az

Óbuda VII.

Lakásfenntartó Szövetkezet

Alapszabálya

Időközi módosításokkal
egységes szerkezetbe foglalva
2015. november 18-án

Az Óbuda VII. Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabálya

I. Alapvető rendelkezések

- 1.) A lakásszövetkezet neve: Óbuda VII. Lakásfenntartó Szövetkezet
- 2.) A lakásszövetkezet székhelye: 1034, Budapest, Szőlő u. 35-37.
- 3.) A lakásszövetkezet cégjegyzékszáma: 01-02-052340
- 4.) A lakásszövetkezet lakóépületek fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezet nyilvántartását és törvényességi felügyeletét a székhelye szerint illetékes cégbíróság végzi.
- 5.) A lakásszövetkezet célja: a lakásszövetkezet, a lakásszövetkezeti tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában lévő, természetben a lakásszövetkezet székhelyével megegyező címen található lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése, a lakóépületek gazdaságos fenntartása, állaguk megóvása, az ezzel kapcsolatos érdekképviselő ellátása, a lakóközösséget érintő ügyek intézése.
- 6.) A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatosan nyereségszerzésre nem törekszik. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:
 - a.) A lakásszövetkezet főtevékenysége: TEÁOR 6832 '08 IngatlankezelésE körbe tartozó feladatai:
 - 01) a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépületek fenntartása;
 - 02) lakásszövetkezet tagjai és nem tagjai számára nyújtandó közcélú tevékenységek ellátása.
 - b.) A lakásszövetkezet céljai eléréséhez szükséges tevékenységének ellátása érdekében – jellemzően a lakóépületek lakásszövetkezeti tulajdonban lévő területeinek és felületeinek bérbeadásával – vállalkozási tevékenységet is folytat. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladata az alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége:

TEÁOR 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
TEÁOR 8110 '08 Építményüzemeltetés
- 7.) Jelen alapszabályt a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban Ltv.) rendelkezéseivel összhangban kell értelmezni.

II. A lakásszövetkezet szervezete

- 8.) A lakásszövetkezet szervei: a közgyűlés, az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság.

III. A közgyűlés

9.) A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

10.) A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a.) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b.) az ügyvezető elnök megválasztása és felmentése;
- c.) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- d.) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e.) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f.) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának vagy megszűnésének elhatározása;
- g.) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h.) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i.) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselési szövetségbe való belépésről, illetve az onnan való kilépésről;
- j.) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k.) döntés a tagfelvételtől és tagkizárásról;
- l.) döntés a közös költség díjának mértékéről;
- m.) és mindaz, amit az Ltv. illetve jelen alapszabály a hatáskörébe utal.

11.) A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer az ügyvezető elnök hívja össze (évi rendes közgyűlés). Kötelező a közgyűlést egyébként összehívni, ha azt a tagok legalább 10%-a vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza, illetve az más okból elengedhetetlen.

12.) A közgyűlést a napirend megjelölésével, legalább 15 nappal a közgyűlés időpontját megelőzően a tagoknak, illetve a nem tag tulajdonosoknak kézbesített meghívóval, írásban kell összehívni. A meghívó egy példányát a lakásszövetkezeti hirdetőtábláján is ki kell függeszteni. A meghívóban fel kell tüntetni a megismételt közgyűlés időpontját és az arra vonatkozó határozatképességi szabályt.

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

14.) Ha a közgyűlés határozatképtelen, 15 napon belüli időpontban, azonos napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának vagy megszűnésének kérdésében.

15.) A közgyűlés határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza, amely szavazáson lakásonként egy-egy szavazat vehető figyelembe. Amennyiben egy lakáson belül a szavazásra jogosultak ellentétesen szavaznak, szavazatuk nem vehető figyelembe.

16.) A közgyűlés a tisztségviselők megválasztásáról, illetve felmentéséről titkos szavazással dönt.

17.) A közgyűlés az alapszabály módosításáról a jelenlévő tagok kétharmadának szavazatával dönt.

18.) A közgyűlés a lakásszövetkezet egyesülésének és szétválásának kérdésében az összes tag kétharmadának szavazatával dönt.

19.) A közgyűlés a lakásszövetkezet megszűnésének kérdésében az összes tag részvételével megtartott közgyűlésen egyhangúlag dönt.

20.) A szavazatok számlálását 3 tagú bizottság végzi, amelynek 1 tagja a felügyelőbizottság egyik tagja, a másik 2 tag pedig a lakásszövetkezet nem tisztségviselő tagja. A szavazatok számlálását megfigyelőként bárki jelen lehet.

21.) A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza különösen:

- a.) a közgyűlés helyét és idejét;
- b.) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítésre megválasztott 2 tag nevét;
- c.) a megjelent tagok számát és nevét;
- d.) a határozatképesség megállapítását;
- e.) a napirendi pontokat;
- f.) a hozott határozatokat és a szavazás adatait;
- g.) a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a hitelesítő tagok aláírását.

22.) Az ügyvezető elnök a közgyűlésen hozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül a tagoknak írásban megküldi. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosra a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettséget előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

23.) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen olyan írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni, amit a meghatalmazó és két tanú saját kezűleg aláírt, vagy ügyvéd, illetőleg közjegyző ellenjegyzett. Az ilyen módon meghatalmazott képviselő nyilatkozatait úgy kell tekinteni, mintha maga a meghatalmazó járt volna el, kivéve, ha az adott kérdésben a képviselőt jogszabály zárja ki.

24.) A lakásszövetkezet tagjai – a rendes évi közgyűlés, valamint a 10.) a-g.) pontokban felsorolt közgyűlési hatáskörök kivételével – a közgyűlés összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, ha a döntés így módon is meghozható, az alábbiak szerint:

- a.) az ügyvezető elnök a szavazásra feltett ügy lényegét tömören összefoglaló és a döntéshez szükséges információkat tartalmazó írásos tájékoztatást küld a tagoknak. A tájékoztató egy példányát a lakásszövetkezet hirdetőtábláján is ki kell függeszteni.
- b.) A tájékoztatóhoz csatolni kell egy szavazólapot, amely tartalmazza az eldöntendő kérdést/kérdéseket és lehetővé teszi, hogy a szavazó a szavazólapon az általa hozott döntést/döntéseket (amely „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” lehet) egyértelműen megjelölhesse.
- c.) A tájékoztatóban meg kell határozni a szavazatok lakásszövetkezethez való eljuttatásának határidejét, amely nem lehet kevesebb nyolc napnál.
- d.) A szavazó a szavazólapot leadás előtt aláírásával és az ajtószám megjelölésével hitelesíti. Lakásonként egy-egy szavazat vehető figyelembe. Amennyiben egy lakásból több ellentétes szavazat érkezik, a szavazatot érvénytelennek kell minősíteni.
- e.) A szavazat érvényes, ha a szavazólapon kérdésenként egy válasz egyértelműen van megjelölve, a szavazólap határidőn belül a lakásszövetkezethez érkezett és a szavazó azt hitelesítette.

- f.) A szavazás érvényes, ha a szavazásra jogosultak több mint fele érvényesen szavazott. Határozattá a javaslat akkor válik, ha az érvényesen szavazók több mint fele „Igen”-nel vagy „Nem”-mel szavazott.
- g.) A szavazatok számlálását 3 tagú bizottság végzi, amelynek 1 tagja a felügyelőbizottság egy tagja, a másik 2 tag pedig a lakásszövetkezet nem tisztségviselő tagja. A szavazatok számlálásánál megfigyelőként bárki jelen lehet.
- h.) A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, az összesített adatokat és a szavazás eredményét. A jegyzőkönyvet a szavazat számláló bizottság aláírásával hitelesíti.
- i.) A szavazás eredményét az ügyvezető elnök a szavazatok eladási határidejét követő 30 napon belül valamennyi tag részére írásban megküldi.

25.) Ha a jelen alapszabály szerint a szavazáson a nem tag tulajdonos is részt vehet, akkor a közgyűlés határozatképességének megállapításánál, valamint a szavazatok számlálásánál a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

IV. Az ügyvezető elnök

- 26.) A lakásszövetkezet az igazgatóság feladatának ellátására az ügyvezető elnök tisztséget rendszerezíti. A közgyűlés az ügyvezető elnököt titkos szavazással, ötévi időtartamra választja.
- 27.) Az ügyvezető elnökké csak a lakásszövetkezet tagja választható.
- 28.) Ügyvezető elnökké nem választható, aki legalább középfokú végzettséggel nem rendelkezik.
- 29.) Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhat. Ebben az esetben feletti a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.
- 30.) Az ügyvezető elnök a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Ennek keretében:
- a.) kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét;
 - b.) gyakorolja azokat a munkáltatói jogokat, amelyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe;
 - c.) dönt minden olyan ügyben, amely nem tartozik kifejezetten a közgyűlés, vagy a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe;
 - d.) gondoskodik a közgyűlés határozatainak végrehajtásáról;
 - e.) irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét;
 - f.) gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon hatékony működtetéséről (kezelés, hasznosítás, megóvás)
 - g.) gondoskodik a közös költség beszedéséről, a befizetések nyilvántartásáról és rendeltetésszerű felhasználásáról;
 - h.) a befizetési kötelezettség (közös költség) mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés lakásszövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti;
 - i.) a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyamatosan érvényesíti a lakásszövetkezet követeléseit;
 - j.) eljár a fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal és nem tag tulajdonosokkal szemben;
 - k.) dönt a tagfelvételi kérelmekről és a tagkizárásokról;
 - l.) előkészíti a közgyűlés döntési körébe tartozó előterjesztéseket.
- 31.) Az ügyvezető elnök az évi rendes közgyűlésen köteles előterjeszteni az éves költségvetést.

32.) Az ügyvezető elnök a tag vagy nem tag tulajdonos lakásának elidegenítése esetén, a tag vagy nem tag tulajdonos kérésére köteles 3 napon belül a szövetkezettel szembeni költségtartozásról, annak összegéről illetve kiegyenlítéséről írásbeli nyilatkozatot adni, amelyet az adásvételi szerződéshez csatolni kell.

33.) Az ügyvezető elnök köteles a lakásszövetkezet eredményes működését a tőle elvárható legnagyobb gondossággal elősegíteni.

34.) Az ügyvezető elnök felelős a lakásszövetkezet kezelésében lévő vagyon rendeltetésszerű használatáért, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában lévő vagyontárgyak karbantartásáért és állaguk megóvásáért. Ennek érdekében az ügyvezető elnök gondoskodik a lakásszövetkezeti felújítások, beruházások megszervezéséről és lebonyolításáról.

35.) Az ügyvezető elnök gondoskodik a lakásszövetkezet tulajdonát képező lakóingatlanok zavartalan üzemeltetéséről.

36.) Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezet vagyonával úgy gazdálkodik, hogy a lakásszövetkezet zavartalan üzemeltetéséhez szükséges anyagi eszközök folyamatosan rendelkezésre álljanak.

37.) Az ügyvezető elnök tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. Évente legalább egyszer – az évi rendes közgyűlés alkalmával – köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és saját tevékenységéről.

38.) Az ügyvezető egyéb feladatai:

a.) halasztást nem tűrő esetekben személyes felelősséggel intézkedik a lakásszövetkezet gazdálkodását, a lakásszövetkezeti vagyont, illetve tulajdont, illetve a személy- és vagyonbiztonságot (balesetveszély, lakásszövetkezeti házak állaga) érintő kérdésekben;

b.) gondoskodik

01) a tagok bejelentéseinek, panaszainak és kérelmeinek gyors elintézéséről;

02) a szövetkezet belső szabályzatainak (Tűzvédelmi Szabályzat, Munkavédelmi Szabályzat, stb.) betartásáról, illetve azoknak jogszabályi változásokat követő módosításáról;

03) a vagyonvédelmi előírások betartásáról és ezek ellenőrzéséről;

04) arról, hogy a társadalmi együttélésnek a lakásszövetkezet „Házirend”-jében előírt szabályai érvényre jussanak;

05) a felügyelőbizottság, illetve az illetékes hatóságok, szakértők vagy egyéb ellenőrző szervek által megállapított hiányosságok kezeléséről és kijavításáról.

c.) gondoskodik a hatékony helyiséggazdálkodásról, ennek keretében előkészíti és megkötö a bérleti, illetve használati szerződéseket.

V. A felügyelőbizottság

39.) A közgyűlés titkos szavazással dönt ötévi időtartamra háromtagú felügyelőbizottságot, közülük titkos szavazással egy felügyelőbizottsági elnököt választ.

40.) *A felügyelő bizottsági tisztséget olyan személy láthatja el, aki tulajdonos vagy életvitelszerűen a szövetkezeti ingatlanban él. A felügyelőbizottság elnökévé vagy tagjává nem választható meg, aki legalább középfokú végzettséggel nem rendelkezik.*

- 41.) A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- 42.) A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő, folyamatos önellenőrzést végez. Ehhez a következő jogosítványokkal rendelkezik:
- a.) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;
 - b.) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, a tagoktól és a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet, amely felvilágosítás megadását, illetőleg az iratok bemutatását az érintett tisztségviselők és alkalmazottak nem tagadhatják meg;
 - c.) az ügyvezető elnököt felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetve a közgyűlés határozatainak megfelelően járjon el;
 - d.) indítványozhatja az ügyvezető elnök felmentését, felelősségre vonását, a közgyűlés összehívását;
 - e.) összehívja a közgyűlést, ha az ügyvezető elnök az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget;
 - f.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlésnek a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában határozat nem hozható;
 - g.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról, jelentésekről;
 - h.) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapításáról.
- 43.) A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- 44.) A felügyelőbizottság tevékenységéről a közgyűlésnek évente egyszer beszámol.
- 45.) A közgyűlés köteles érdembe megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait és azok tárgyában a soron következő ülésen határozatot hozni, illetve állást foglalni.

VI. A lakásszövetkezet tisztségviselői

- 46.) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az ügyvezető elnök, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai
- 47.) Nem lehet tisztségviselő
- a.) aki nem tagjai a lakásszövetkezetnek;
 - b.) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondokság alá helyezett;
 - c.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
 - d.) akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
 - e.) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
 - f.) közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a lakásszövetkezetnek a tisztségviselői.
- 48.) Az ügyvezető elnök nem választható meg a felügyelőbizottság elnökévé vagy tagjává.
- 49.) Ha a tisztségviselővel szemben kizáró ok vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény merül fel, köteles azt a tudomásszerzést követő 15 napon belül elhárítani és ezt a közgyűlés felé hitelt érdemlően igazolni. Amennyiben erre a megjelölt határidőn belül nem kerül sor, a

tisztségviselő megbízása megszűnik és a közgyűlést azonnali hatállyal össze kell hívni a tisztségviselő felmentése és az új tisztségviselő választása céljából. Amennyiben a tisztségviselő a kizáró okot vagy összeférhetetlen körülményt a közgyűlésig elhárítja és ezt hitelt érdemlően igazolja, a közgyűlés eltekinthet a felmentésétől.

50.) A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek. nem terheli a fent említett felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak írásban bejelentette.

51.) A tisztségviselő megbízása megszűnik:

- a.) a megbízás időtartamának lejártával;
- b.) a tisztségviselő halálával;
- c.) a megválasztó szervhez intézett lemondással;
- d.) a közgyűlés általi felmentéssel;
- e.) a tagsági viszony megszűnésével.

52.) Ha valamely tisztségviselő megbízása a megbízás időtartamának lejártá előtt szűnik meg, új tisztségviselő megválasztása céljából időközi választást kell tartani, amelynek szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselő választás szabályaival. Az így megválasztott tisztségviselő megbízása a következő rendes választásig tart.

53.) Amennyiben a tisztségviselő megbízása – akár a megbízás időtartamának lejártával, akár más okból - megszűnik, a közgyűlés az általános szabályok szerint kilencven napon belül új tisztségviselőt választ. Ha a megbízás az időtartam lejáráásával, lemondással, felmentéssel, összeférhetetlenség vagy kizáró ok megállapításával vagy a tagsági viszony megszűnése miatt szűnik meg, köteles a megszűnt megbízatású tisztségviselő feladatát – az addig érvényes díjazás fejében, az ügyvezető elnök írásbeli felkérése esetén, az abban meghatározott feladatokra kiterjedően – az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízás megszűnésétől számított kilencven napig ügyvivő tisztségviselőként ellátni.

VII. Tulajdoni és használati viszonyok

54.) A lakóépületekben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok és a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

55.) A lakásszövetkezet tulajdonában áll a lakóépületek többi része, így különösen:

- a.) a lakóházhoz tartozó földrészlet;
- b.) a lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, a gondnoki lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, javító-karbantartó műhely, stb.) építmények és vagyontárgyak.

56.) A lakásszövetkezeti tulajdon részletezése

- a.) épületszerkezetei általában:

- 01) a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a lakóház nyílászáró-szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, valamint
- 02) a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak kivételével
- 03) a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények;
- 04) a lakóházon lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

b.) közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- 01) a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek;
- 02) a 11. szinti raktárhelyiségek;
- 03) a kapualj
- 04) a lépcsőház;
- 05) a folyosók;
- 06) a központi berendezések helyiségei;
- 07) a szárítóhelyiség;
- 08) a gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség;
- 09) a szeméttároló helyiség, a berendezéseivel és a felszereléseivel együtt.

c.) központi berendezései általában:

- 01) a felvonó;
- 02) a szellőztető-berendezés;
- 03) a szemétdobó;
- 04) a vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is;
- 05) a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól;
- 06) az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is;
- 07) a központi fűtőberendezés;
- 08) a központi melegvízszolgáltató-berendezés, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is;
- 09) a távhőellátó-berendezés a fogyasztói hőközpont utáni helyiségében lévő fogyasztói vezeték első elzáró-illetőleg szabályozó szerelvényének a fogyasztó felé eső oldalától az alap- és felszállóvezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakasz a fűtőtestekkel, illetőleg a melegvíz-szolgáltató berendezések áteresztőcsapjáig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területen lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel, a távhőellátó-berendezés fogyasztói hőközpontja;
- 10) a központi antenna az erősítőberendezéssel és a hozzátartozó vezetékhálózattal, továbbá csatlakozó-aljjal;
- 11) a kaputelefon és felcsengetőberendezés a hozzátartozó vezetékhálózattal.

d.) A lakásszövetkezet célját szolgáló máslétesítmények építmények és vagyontárgyak általában:

01) a lakásszövetkezet működéséhez szükséges épületek,

02) a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt.

03) A lakóházhoz tartozó földrészleten lévő egyéb építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések, stb.).

57.) A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek és földrészlet használatára – a közgyűlés határozatainak keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

58.) Az épület közös használatára szolgáló területeinek és helységeinek használatára vonatkozó részletes szabályokat a lakásszövetkezet házirendje tartalmazza.

59.) A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakások és helyiségek használatáról és hasznosításáról a lakásszövetkezet gazdasági tevékenységének keretein belül az ügyvezető elnök dönt.

VIII. A lakásszövetkezeti tagsági viszony

60.) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja

a.) aki a lakásszövetkezet székhelyeként megjelölt lakóingatlanon belül lakás (rész)tulajdonosa, és

b.) írásbeli nyilatkozatban magára nézve kötelezőnek ismeri el a jelen alapszabályban foglaltakat, és

c.) vállalja a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítését.

61.) Nem utasítható el annak a tagfelvételi kérelme, aki az előző pontban meghatározott feltételeknek megfelel.

62.) A tagfelvételtől a közgyűlés 90 napon belül dönt. A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

63.) Az ügyvezető elnök a tagokról és nem tag tulajdonosokról nyilvántartást vezet, amely – ellenkező bizonyításig – igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó, valamint az érintett tag és nem tag tulajdonos közüzemi, illetve a lakásszövetkezet felé fennálló tartozásaival kapcsolatos adatokat, amely adatokról a lakásszövetkezet kizárólag a közüzemi szolgáltatónak és a bíróságnak adtat tájékoztatást.

64.) A lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnik a tag halálával, illetve jogutód nélküli megszűnésével, lakásszövetkezetből való kilépésével, a lakóépületben lévő lakáson fennálló tulajdonjogának megszűnésével, kizárásával, a lakásszövetkezet jogutód nélküli megszűnésével.

65.) A tagsági viszony önkéntes, azt a tag az ügyvezető elnöknek lejtuttatott írásbeli bejelentéssel egyoldalúan megszüntetheti. A tagsági viszony a kilépésre vonatkozó nyilatkozat megtételétől számított harmincadik napon szűnik meg. A tagsági viszony megszűnése nem érinti a tagnak a lakásszövetkezettel szemben fennálló esetleges tartozásait.

66.) A kilépett tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá.

67.) A közgyűlés határozatával a tagot kizárhatja, ha a tag neki felróható módon

- a.) a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít.
- b.) a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek a teljesítésére vonatkozó felszólítástól számított kilencven napon belül sem tesz eleget.
- c.) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabályoknak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított fizetési, illetve pótbefizetési kötelezettségét.

68.) A kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni, azonban távolmaradása a kizárásának nem akadálya. A kizárásról hozott határozatot az érintett taggal írásban kell közölni. A tagsági viszony – az Ltv-ben felsorolt kivételekkel – a határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg.

69.) A kizárt tag a nem tag tulajdonossal válik azonos jogállásúvá.

70.) A tagsági viszony megszűnése esetén a volt tag vagy örököse/jogutódja a lakásszövetkezet részére teljesített befizetéseit visszatérítését – a túlfizetés esetét kivéve – semmilyen jogcímen nem követelheti.

IX. A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

71.) A tag joga, hogy

- a.) rész vegyen a lakásszövetkezetet érintő döntéshozatali eljárásokban;
- b.) a lakásszövetkezettel kapcsolatos ügyekről a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, az alapszabályba a közgyűlési jegyzőkönyvekbe, valamint a személyét érintő iratokba betekintsen;
- c.) tanácskozási és szavazati joggal rész vegyen a közgyűlésen;
- d.) megválasztása esetén a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen.
- e.) részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből, oly módon, hogy a lakásszövetkezet sikeres gazdálkodása esetén a tag alacsonyabb összegű közös költséget fizet;
- f.) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok számára biztosított szolgáltatásokat;
- e.) az épület közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja;
- g.) a tulajdonában álló lakás elidegenítése esetén az ügyvezető elnöktől írásbeli nyilatkozatot kérjen az elidegenítés tárgyát képező lakás költségtartozásáról. (Az eladó akkor is felel a lakás per-, teher-, és igénymentességéről tett nyilatkozatáért, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az elnök fent említett nyilatkozatának kiadását.)

72.) A kötelezettsége, hogy

- a.) teljesítse a lakásszövetkezet által – a jogszabályoknak és az alapszabálynak megfelelően – számára megállapított fizetési, illetve pótbefizetési kötelezettséget;
- b.) betartsa a lakásszövetkezet – 1. számú mellékletében megállapított házirendjét, jelen alapszabály rendelkezéseit, valamint a lakásszövetkezet szerveinek határozatát;
- c.) észrevételeivel, tanácsaival és személyes közreműködésével segítse a lakásszövetkezet és annak eredményes működését;
- d.) a tagoktól elvárható gondossággal végezze a lakásszövetkezetben vállalt munkát;
- e.) a lakásában tervezett jelentősebb zajjal és/vagy szennyeződéssel járó munkálatokról az ügyvezető elnöktől előzetesen értesítse;
- f.) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásába a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy megbízottja a lakásszövetkezet érdekében szükséges ellenőrzési és fenntartási munkálatok elvégzése céljából az arra alkalmas időben – a tag, illetve a bent lakó szükségtelen zavarása nélkül – bejuthasson;
- g.) az ügyvezető elnöknek a változástól számított 30 napon belül bejelentse

01) lakása tekintetében a tulajdonosváltást;

02) lakcímét;

03) a lakását bérlő, illetve használó személy nevét és lakcímét, a bérlő egyidejű értesítése mellett.

f.) a lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületrészeket, berendezéseket és vagyont óvja és rendeltetésszerűen használja;

g.) saját, illetve a lakásszövetkezet és más tagok, valamint nem tag tulajdonosok tulajdonát rendeltetésszerűen, mások zavarása nélkül használja;

h.) lakása elidegenítésének szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából az ügyvezető elnöknek a szerződés megkötése előtt bejelentse, és a lakásszövetkezettel szemben fennálló tartozását legkésőbb az átruházást megelőző lakásszövetkezeti ügyfelfogadási napon rendezze.

X. A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

73.) A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok, amelyek a tag tulajdonost megilletik, azzal a kivétellel, hogy a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységének eredményéből nem részesül (azaz a lakásszövetkezet sikeres gazdálkodása esetén magasabb összegű közös költséget fizet) és a lakásszövetkezet által a tagoknak nyújtott szolgáltatásokat nem veheti igénybe.

74.) A nem lakásszövetkezeti tag tulajdonost terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost terhelik, a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységeivel kapcsolatos költségek kivételével.

75.) A közgyűlésen a nem tag tulajdonost szavazati jog saját jogán kizárólag a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetésre illetve beszámolóra vonatkozó napirendi pont megvitatása során illeti meg.

XI. A lakásszövetkezet gazdálkodása

76.) A lakásszövetkezet éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik. Tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos befizetései, valamint a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből származó, illetve egyéb bevételei szolgáltatják

77.) A tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A fenntartási költség tartalmazza az üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket (együtt közös költség).

78.) A közös költséget minden tag tulajdonában álló lakására nézve négyzetméterenként egyenlő mértékben a közgyűlés hagyja jóvá. Ugyancsak a közgyűlés hagyja jóvá a nem tag tulajdonosokra vonatkozó közös költséget, amely a tag tulajdonosokra vonatkozó közös költségnél tekintettel a nem tag tulajdonos jogainál említettekre – több is lehet.

79.) A fenntartási költséget a tulajdonosok kötelesek a tárgyhó tizenötödik napjáig a lakásszövetkezet számára megfizetni.

80.) Egy hónapon túli késedelmes fizetés esetén a lakásszövetkezet a hátralék összegén felül jogosult év 10%-os mértékű késedelmi kamatot a késedelembe esés napjára visszamenőleg követelni.

81.) Az ügyvezető elnök a fenntartási költség fizetésével hátralékba került tagot vagy nem tag tulajdonost írásban felszólítja, hogy hátralékát harminc napon belül rendezze. Amennyiben a harminc napos határidő eredménytelenül telik el, és annak meghosszabbításától sem várható eredmény, az

ügyvezető elnök bírósági fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

82.) Az ügyvezető elnök a hátralék megfizetésének biztosítékeként jogosult a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni. A jelzálog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az elnök ilyen tárgyú határozatát a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével a hátralékos tagnak illetve nem tag tulajdonosnak kézbesíteni kell. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az ügyvezető elnök a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A jelzálog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

83.) A közszolgáltatók áremelése esetén az ügyvezető elnök év közben is jogosult a lakásonként fizetendő fenntartási költséget az áremelkedés mértékének megfelelően további jóváhagyás nélkül megemelni.

84.) A lakóingatlanban található lakás elidegenítése esetén a lakásra jutó fenntartási költség fizetésének kötelezettsége az elidegenítési szerződés keltének napján száll át az új tulajdonosra. Amennyiben a felek ettől eltérően állapodnak meg, a volt tulajdonos felel, hogy a fenti időpontig az új tulajdonos felel, hogy a fenti időponttól a kötelezett fizetési kötelezettségének eleget tegyen.

85.) Amennyiben a lakásszövetkezet vagyona a lakásszövetkezet működésének költségeit nem fedezi, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből fakadó tartozás fedezésével ellentétben pótbefizetésre nem kötelezhető.

86.) Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezetnek a fenntartásához átmenetileg nem szükséges készpénzállományát az állam által, vagy állami kezességvállalás mellett forgalomba hozott értékpapírokba fektetheti, vagy folyószámlán lekötheti.

XII. A lakásszövetkezet képviselete

87.) A lakásszövetkezetet az ügyvezető elnök képviseli. Más tag vagy alkalmazott a lakásszövetkezetet az elnök írásbeli meghatalmazása alapján képviselheti.

88.) Az elnök szükség esetén jogi képviselőnek is adhat megbízást.

89.) Bármely érdekképviseleti szövetségben való részvétel esetén a lakásszövetkezetet az elnök, vagy lakásszövetkezeti elnökként adott írásbeli meghatalmazása alapján más képviseli.

90.) Az ügyvezető elnök a lakásszövetkezet képviseletében cégjegyzésre önállóan jogosult. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

XIII. Vegyes rendelkezések

91.) A jelen alapszabály elválaszthatatlan részét képező házirendet az 1. számú melléklet tartalmazza. A házirendet a közgyűlés hagyja jóvá.

92.) A lakóépületben biztonsági okokból hálalókereskedelem folytatása, illetve hálalás módszerével szolgáltatások végzésére való ajánlkozás tilos (például közsörűs, bogárirtó), ezért ilyen célból a

lakóépületbe belépni tilos. A lakásszövetkezet gondoskodik erre utaló kiírás elhelyezéséről a ház kapujában. A fenti célból való belépést a lakók kérésére az elnök egyedi esetekre engedélyezheti.

93.) A lakásszövetkezet a lakásszövetkezeti tulajdonában álló épületrészekre vagyonbiztosítást, a kezelésében lévő épületekre felelősségbiztosítást tart fenn.

94.) Jelen alapszabály a közgyűlés általi elfogadás napján lép hatályba. Ez alól kivételt képeznek az alapszabálynak Ltv. 4. § (2) bekezdés d)-f), h)-i) és k)-m) pontjainak és a 4. § (3) bekezdésének megfelelő rendelkezései, amelyek 2006. január 1-én lépnek hatályba.

95.) A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. Tv rendelkezései és a Polgári Törvénykönyv szabályai irányadók.

Jelen alapszabályt az Óbuda VII. Lakásfenntartó Szövetkezet közgyűlése a mai napon a közgyűlés jegyzőkönyve szerint elfogadta.

A lakásszövetkezet alapszabályát a 2015. november 18-án kelt közgyűlési határozatban foglaltak alapján – a 2006. évi V. törvény 51.§ (3) bek. alapján – egységes szerkezetbe foglaltam és ellenjegyzésemmel láttam el. Az alapszabály módosítására az alapszabály 40.) pontjának változása adott okot, a módosuló rendelkezés (kiegészítés) a szövegben dőlt betűvel került jelzésre.

Budapest, 2015. november 18.

Ellenjegyzem:

Budapest, 2015. november 18.