

EZÜSTHEGY LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET
1039 Budapest, Zsirai Miklós u. 1-2.

Az
Ezüsthegy
Lakásfenntartó Szövetkezet

ALAPSZABÁLYA

/Az Alapszabályt a Szövetkezet az 1992. június hó 27-i közgyűlése tárgyalta meg és hagyta jóvá, melyet 2002. május 28-án, 2002. szeptember 24-én, 2005. 04.27-én, 2005. október 12-én, 2012. május 31-én, majd 2022. szeptember 28. napján módosította és módosításokkal egységes szerkezetbe elfogadta. /

2022.

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A Szövetkezet neve, székhelye és törvényességi felügyelete	3
2.	A Szövetkezet <i>tevékenységének célja és</i> tevékenységi köre	3
3.	A szövetkezet <i>legfőbb</i> szerve	3
4.	A szövetkezet vezető szervei, bizottságai, tisztségviselői, képvisellete	6
4.1	Igazgatóság	6
4.2	Felügyelő Bizottság	8
4.3	Jelölő Bizottság	9
4.4	A szövetkezet tisztségviselői	10
4.5	A szövetkezet képvisellete	11
5.	A szövetkezeti tagsági viszony	12
6.	Tulajdoni és használati viszonyok	16
7.	A szövetkezet gazdálkodása	18
8.	Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel, <i>szövetkezetünk szétválása, illetve megszűnése</i>	20
9.	Vegyes <i>és záró</i> rendelkezések	21

.....
 név
 levezető elnök

.....
 név
 jegyzőkönyvvezető

.....
 név
 jegyzőkönyv
 hitelesítő

.....
 név
 jegyzőkönyv
 hitelesítő

1. A Szövetkezet neve, székhelye és törvényességi felügyelete

- 1.1. A szövetkezet neve: Ezüsthely Lakásfenntartó Szövetkezet
- 1.2. A szövetkezet székhelye: **1039** Budapest, Zsirai Miklós u. 1-2.
- 1.3. Törvényességi felügyelet: Szövetkezetünk törvényességi felügyeletét a **Fővárosi Törvényszék Cégbírósága** látja el.

2. A Szövetkezet tevékenységének célja és tevékenységi köre

- 2.1. *A szövetkezet tevékenységének célja: A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából - e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet is folytathat.*
- 2.2. *A szövetkezet tevékenységi köre(i):
Főtevékenység: 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése*

3. A Szövetkezet legfőbb szerve

- 3.1. A szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.
- 3.2. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:
- az Alapszabály megállapítása, módosítása;*
 - az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;*
 - a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése;*
 - a tisztségviselők díjazásának megállapítása;*
 - a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;*
 - a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;*
 - a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;*
 - a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;*
 - döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;*
 - tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;*
 - a jelölő bizottság tagjainak megválasztása;*
 - belépés más szövetkezetbe, gazdasági társasába és kilépés onnan, továbbá szövetkezet, gazdasági társaság alapítása*

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

- m) *döntés a szövetkezet lakóépületeinek fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről*
- n) *a szövetkezet pénzügyi alapjainak (pl. felújítási alap) és annak mértéke tekintetében való határozathozatal*
- o) *döntés a szövetkezet felújítási kölcsönének felvételéről, annak összegéről, a tulajdonosok befizetési kötelezettségéről és jogi biztosításról*
- p) *a szövetkezet részére a szükséges új létesítmények létrehozásának elhatározása és az ezzel kapcsolatos költségek meghatározása*
- q) *döntés az épület közös részein műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározásáról, pénzügyi fedezetének vállalásáról (az épületen nyilvántartott saját rész kiegészítése, esetleg hitel felvétel)*
- r) *mindaz, amit törvény vagy az Alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.*

A szükséges tervezett felújítási munka elhatározása abban az esetben közgyűlési hatáskör, amennyiben a felújítási munka értékhatára **a megelőző üzleti évben elért összes bevétel 2 %-ának megfelelő mértékű összeget meghaladja**. A felújítási munka elhatározás ezen értékhatár alatt az igazgatóság hatáskörébe tartozik.

- 3.3. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal kell összehívni. A közgyűlés üléseit az igazgatóság hívja össze.
- 3.4. Soron kívül is össze kell hívni a közgyűlést, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő bizottság írásban – **a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat** megjelölésével – indítványozza.
- 3.5. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend közlésével írásban kell összehívni. Szövetkezetünknel a közgyűlés összehívása hirdetmény útján is lehetséges. Hirdetmény: közgyűlési meghívó kiragasztása lépcsőházak hirdetőabláin, valamint a felvonók fülkéjében, továbbá **a Szövetkezet honlapján** keresztül történő közlés a törvényes határidők betartásával.
- 3.6. A közgyűlés határozatképes, **ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A tag a közgyűlésen személyesen, vagy meghatalmazott útján vehet részt. A meghatalmazást írásba és teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Meghatalmazottként a tag képviselőjében a Ptk. 8:1. § (1) bekezdésének 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója, élettársa, vagy a Szövetkezet másik tagja járhat el, egy tag - önmagán kívül - legfeljebb 20 személyt képviselhet egy közgyűlésen. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadóak.**
- 3.7. **A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 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.**

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

- 3.8. A közgyűlés a határozatokat a jelenlevő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.
Ez alól kivétel:
- az összes tag egyhangú szavazata szükséges a szövetkezet megszűnésének elhatározásához /ebben az esetben természetesen akkor határozatképes a közgyűlés, ha azon a tagok 100 %-a jelen van/,
 - a szövetkezet tisztségviselőit titkos szavazással kell megválasztani,
 - az Alapszabály módosításához a jelenlévők szavazatának kétharmados többsége szükséges,**
 - ha jogszabály egyébként eltérően rendelkezik.**
- 3.9. A tagok legalább 10 %-ának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a közgyűlés napirendjére. Ugyanannyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely szervének vagy bármely tisztségviselőjének döntését, vagy, hogy a közgyűlés döntsön más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben.
- 3.10. Amennyiben a tag a közgyűlés vagy a szövetkezet bármely egyéb szervének határozatával szemben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (*Lszt.*) 9. §-ában biztosított jogorvoslati jogával kíván élni, úgy erre irányuló szándékát és annak részletes indokait az *Lszt.* 9. § (4) bekezdése alapján köteles a szövetkezet felügyelőbizottságának írásban bejelenteni a kifogásolt határozat meghozatalától számított 15 napon belül.
- 3.11. A szövetkezet közgyűlésén lakásonként egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.
- 3.12. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell **a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét; a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet; a közgyűlés határozatképességének megállapítását; a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását; a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.** A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti.
- 3.13. A közgyűlést helyettesítheti indítvány tárgyában az írásos formában történő szavazás. A köröztetésre kerülő ívek mindegyik lapján fel kell tüntetni az indítvány tárgyait és azt, hogy ki szavaz „igen”-nel, „nem”-mel, illetve ki tartózkodik. Az írásbeli szavazás során a tagok a megfelelő helyen írnak alá. Nem lehet írásban szavazni az alábbiakban meghatározott kérdésekben:
- az Alapszabály megállapítása, módosítása;
 - az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
 - a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízása, felmentése;
 - tisztségviselők díjazásának megállapítása;

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

- e) az éves beszámoló **és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat)** elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, vagy a veszteség fedezésének forrásáról, **szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;**
 - f) a szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása;
 - g) **a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása.**
- 3.14. Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
- 3.15. Szavazólapok alkalmazása esetén ezek átadását bizonylatolni kell.
- 3.16. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „igen”-nel szavazott.
- 3.17. Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani. A szavazatok összegyűjtésének és megőrzésének alkalmankénti módját az írásbeli szavazás elrendelésekor az igazgatóság határozza meg.
- 3.18. Szavazólapok alkalmazása esetén a szavazatok összeszámlálásánál két nem tisztségviselő szövetkezeti tag jelenléte is szükséges, akik az összefoglaló jegyzőkönyvet is hitelesítik az igazgatósággal és a meghívott FB elnökével, illetőleg megbízott tagjával együtt.
- 3.19. Az írásbeli szavazás eredményét az összes lépcsőház hirdetőtábláján – a szavazás befejezését követő **30** napon belül – ki kell függeszteni a tagok tudomásulvételének céljára.

4. A Szövetkezet vezető szervei, bizottságai, tisztségviselői, képviselete

4.1. Igazgatóság

- 4.1.1. A szövetkezet igazgatóságát a határozatképes közgyűlés titkos szavazással választja meg határozott, öt éves időtartamra; vonatkozik ugyanez az igazgatóság elnökére, aki egyúttal a szövetkezet elnöke is. A szövetkezet elnökét az igazgatóság tagjai közül a közgyűlés külön titkos szavazással választja meg, menti fel, vagy hívja vissza.
- 4.1.2. Az igazgatóság tagjaivá csak a szövetkezet tagja választható.
- 4.1.3. Az igazgatóság tagjainak száma min. 3 fő, max. 5 fő.
- 4.1.4. Az igazgatóság elnöke és tagjai a szövetkezet tisztségviselői.
- 4.1.5. Az igazgatóság működése: A szövetkezet igazgatósága rendszeresen üléseket tart, előzetesen kidolgozott munkaprogram szerint. Az üléseken a napirendi pontokat az igazgatóság tagjai, elnöke terjeszti be. Az igazgatóság üléseire a felügyelő bizottság elnökét meg kell hívni. Az igazgatóság ülései nyilvánosak, azon bármely szövetkezeti

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

tag megfigyelőként részt vehet. Az ülésekről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a levezető elnök – aki az igazgatóság elnöke – vagy az általa megbízott igazgatósági tag hitelesít, a megválasztott jegyzőkönyvvezetővel együtt.

4.1.6. Az igazgatóság határozatképes, ha a kétharmados jelenléti arány biztosított, tehát ha

- a) 3 fő igazgatósági tag esetén 2 fő
 - b) 4 fő igazgatósági tag esetén 3 fő
 - c) 5 fő igazgatósági tag esetén 4 fő
- az igazgatósági ülésen jelen van.

4.1.7. A szavazás rendje az igazgatóság ülésein: Szavazást bármely kérdésben az igazgatóság ülését levezető elnök rendelhet el, a szavazás nyíltan és név szerint történik. A szavazás eredményeképpen hozott határozatot a levezető elnöknek ki kell hirdetni és azt a jegyzőkönyvön kívül a határozatok könyvébe is be kell vezetni. Amennyiben a kihirdetett – és végrehajtásra kerülő – határozat, döntés, állásfoglalás a szövetkezetnek kárt okoz, az okozott kárért a polgári jog szabályai szerint a szövetkezet igazgatóságának tagjai és elnöke egyetemlegesen felelősek. Ez arra az esetre is vonatkozik, ha az igazgatósági tag/ok, vagy az igazgatóság elnöke a szövetkezettel munkaviszonyban áll/nak. Ez a felelősség nem terheli azt az igazgatósági tagot, vagy annak elnökét, ha a név szerinti szavazásnál a határozat – tervezet ellen szavazott, vagy az ellen tiltakozott, és azt a felügyelő bizottságnak - **írásban** - bejelentette. Szavazategyenlőség esetén az igazgatóság elnökének szavazata dönt.

4.1.8. Az igazgatóság tevékenysége különösen kiterjed:

- a) az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét, kialakítja és irányítja a szövetkezet munkamenetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat;
- b) az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe, tevékenységéért a közgyűlésnek felelős;
- c) az igazgatóság az Alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a szövetkezet vagyoni-, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, és az igazgatóság tevékenységéről;
- d) az épületek és egyéb létesítmények birtokbevételeinél gondoskodik a szövetkezet és a tagok érdekeinek védelméről, a szavatosság és ezzel összefüggő kártérítési igények érvényesítéséről;
- e) rendszeresen ellenőrzi az épületek és lakások állapotát, gondoskodik az épület jó karbantartásáról és üzemeltetéséről;
- f) gondoskodik a felújítási munkák előkészítéséről és megvalósításáról;
- g) a szövetkezet által történő felújítási kölcsön felvétele esetén:
 - ga) kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön összecszerúségét megalapozó műszakilag is alátámasztott adatokat és a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjének, valamint a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait, valamint
 - gb) gondoskodik arról, hogy a szövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelően eleget tegyen.
- h) eljár a fizetési kötelezettségét megszegő tagokkal szemben;
- i) gondoskodik szövetkezet vagy a közös vagyon kezeléséről és megóvásáról;

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

- j) közgyűlés felhatalmazása alapján gondoskodik a tagok által nem használt helyiségek és létesítmények hasznosításáról, bérbeadásáról;
- k) megalkotja a szervezetet belső szabályzatait;
- l) összehívja a közgyűlést, gondoskodik annak előkészítéséről.
- m) a közgyűlés elé terjeszti a szervezetet zárszámadását, valamint a következő évi költségelőirányzatot
- n) ***elvégzi mindazt, amit jogszabály a hatáskörébe utal.***

4.2. Felügyelő Bizottság

4.2.1. A szervezet felügyelő bizottságát a határozatképes közgyűlés titkos szavazással választja meg, határozott, öt éves időtartamra. Vonatkozik ugyanez a felügyelő bizottság elnökére is. A felügyelő bizottság elnökét a bizottság tagjai közül a közgyűlés külön titkos szavazással választja meg, menti fel, vagy hívja vissza.

4.2.2. Felügyelő bizottsági tagnak csak a szervezet tagja választható.

4.2.3. Szövetkezetünknel a felügyelő bizottság 3 főből áll.

4.2.4. Az igazgatóság ülésein a felügyelő bizottság bármely tagja és elnöke tanácskozási és véleményalkotási joggal folyamatosan részt vehet, de szavazati joggal nem rendelkezik.

4.2.5. A felügyelő bizottság elnöke és tagjai a szervezet tisztviselői.

- 4.2.6. A szervezet felügyelő bizottságának tevékenysége különösen az alábbiakra terjed ki:
- a) a felügyelő bizottság ***a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez;***
 - b) a szervezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, ***a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;***
 - c) ***a lakásszövetkezet tisztviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;***
 - d) az igazgatóságot felhívhatja arra, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak, más ***belső*** szabályzatának, ***vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak*** megfelelően járjon el;
 - e) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
 - f) összehívhatja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget az erre vonatkozó kötelességének,
 - g) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a szervezet gazdálkodásáról.; enélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
 - h) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is,
 - i) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztviselők díjazásának megállapítására,
 - j) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol,

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

k) javaslatot tesz a jelölő bizottságra /a jelölő bizottságot a közgyűlés választja meg/.

4.2.7. Szövetkezetünk külön egyeztető bizottságot nem hoz létre, ennek feladatait is a felügyelő bizottság látja el az alábbiak szerint:

- a) egyeztetéseket végez az érdekelt felek között a szövetkezetben belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és a tagsági jogvitákban;
- b) a felügyelő bizottság javaslattételi és véleményezési joggal rendelkezik a tagság egészét vagy nagyobb csoportját /a tagsági létszám 50 %-a felett/ érintő ügyekben, továbbá az alkalmazottak munkavégzéssel és munkakörülményekkel, továbbá a részesedésekkel, juttatásokkal és támogatásokkal kapcsolatos ügyekben.

Ezen ügyekben a felügyelő bizottság működése nem érinti a bírósági út igénybevételeének lehetőségét és határidejét.

4.2.8. A szövetkezet illetékes testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában határozni. A bizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - az igazgatóság ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

4.2.9. A felügyelő bizottság a közgyűlésnek tartozik felelősséggel.

4.3. Jelölő bizottság

4.3.1. Tekintettel arra, hogy a szövetkezet tisztségviselőinek mandátuma az Alapszabályban meghatározott idő után lejár, illetve a tisztségviselők lemondása, visszahívása a meghatározott időtartam /5 év/ lejárta előtt is bekövetkezhet, szövetkezetünk a jelölő bizottság felállítását is elhatározta.

4.3.2. A jelölő bizottságot a közgyűlés választja meg azon célból, hogy bármely tisztségviselői poszt megszűnése esetén a jelölő bizottság javaslatot tehesen az új tisztségviselő személyére.

4.3.3. A jelölő bizottság ad hoc jelleggel működik, személyeiben alkalmanként változik, amennyiben az új tisztségviselő személyére a javaslatot a jelölő bizottság a közgyűlés felé megtette, úgy a jelölő bizottság - **a jelölő bizottságot megválasztó közgyűlési határozat eltérő rendelkezése hiányában** - automatikusan megszűnik.

4.3.4. A jelölő bizottság tagjává csak a szövetkezet tagja választható.

4.3.5. Tagjainak száma 3 fő. A jelölő bizottság tagjai közül saját hatáskörben választ elnököt.

4.3.6. A jelölő bizottság elnöke és tagjai nem tisztségviselői a szövetkezetnek, munkájukról a felügyelő bizottságnak kötelesek számot adni

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

4.4. A szövetkezet tisztségviselői

4.4.1. A szövetkezet tisztségviselői az alábbi személyek:

- a) az igazgatóság /és egyben a szövetkezet/ elnöke,
- b) az igazgatóság tagjai,
- c) a felügyelő bizottság elnöke,
- d) a felügyelő bizottság tagjai,
- e) a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy,
- f) a könyvvizsgáló **(amennyiben a közgyűlés könyvvizsgáló megválasztásáról dönt).**

4.4.2. Nem tisztségviselői a szövetkezetnek az alábbi személyek:

- a) jelölő bizottság elnöke,
- b) a jelölő bizottság tagjai.

4.4.3. A tisztségviselőket – az előbbieken leírt módon – a határozatképes közgyűlés egyszerű szótöbbséggel és titkos szavazással választja meg.

4.4.4. Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki nem tagja a szövetkezetnek, ide nem értve a könyvvizsgálót;
- b) **aki büntetett előéletű;**
- c) **aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;**
- d) **aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;**
- e) **aki az Alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.**
- f) közeli hozzátartozók (Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pont) és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szövetkezetnek tisztségviselői. Ilyen kapcsolat esetén összeférhetetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másfelől közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is,
- g) a szövetkezet igazgatóságának elnöke és tagjai nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává,
- h) az igazgatóság elnöke és tagjai, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, valamint a nevezettek házastársa, élettársa, fel- vagy lemenő ágon első ízig rokona nem lehet a szövetkezet alkalmazottja.

4.4.5. Ugyanaz a személy egyidejűleg

- a) legfeljebb két szövetkezetnél vagy gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő;
- b) legfeljebb öt szövetkezetnél és gazdasági társaságnál választható a felügyelő bizottság tagjává.

Az érintett szövetkezeteket /gazdasági társaságokat/ a többes választásról tájékoztatni kell.

4.4.6. A szövetkezet bármely tisztségviselője:

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

- a) nem lehet korlátlanul felelős tagja gazdasági társaságnak /nem lehet BT beltagja, Közkereseti Társaság tagja/,
- b) nem lehet vezető tisztségviselője a szövetkezet tevékenységéhez hasonló tevékenységet végző gazdasági társaságnak.

A tisztségviselőknek a fentiekre nézve a szövetkezetnek nyilatkozatot kell tenniük.

4.4.7. A felügyelő bizottsági tagoknak minimum középfokú, illetve műszaki vagy számviteli szakirányú képzettséggel, az elnöknek felsőfokú végzettséggel, az igazgatóság tagjainak minimum középfokú végzettséggel, az igazgatóság elnökének minimum felsőfokú végzettséggel kell rendelkeznie.

4.4.8. Tisztségviselők jogai, kötelezései, felelősség kérdései

- a) a tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelezései megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szövetkezettel munkaviszonyban állnak.
- b) nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen tiltakozott, és tiltakozását a felügyelő bizottságnak, ennek hiányában a felügyelő bizottság feladatait ellátó személynek - **írásban** - bejelentette.
- c) a tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

4.4.9. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával,
- b) a tisztségviselő halálával,
- c) lemondásával.
- d) a **közgyűlés** általi felmentésével,
- e) a tagsági viszonyának megszűnésével, továbbá
- f) megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetetlenséget, vagy a kizáró okot a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg.

4.4.10. A tisztségviselők felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

4.5. A szövetkezet képviselete

4.5.1. A szövetkezetet az igazgatóság elnöke **és az igazgatóság tagjai** képviselik; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Az **igazgatóság elnökének és tagjainak** a cégjegyzési joga önálló. **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.** Nem képviselheti a szövetkezetet az, aki az adott ügyben maga, házastársa, élettársa, egyenes ágon rokona és testvére ellentétesen érdekelt. A szövetkezet nevében eljárásra jogosultakat képviseleti könyvben kell nyilvántartani.

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

4.5.2. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet, ebben az esetben a felhatalmazott tisztségviselőnek számít, és mint ilyen, vonatkoznak rá a tisztségviselőknél rögzített jogok és kötelezettségek, valamint a felelősség kérdései.

5. A szövetkezeti tagsági viszony

5.1. Szövetkezetünknek az lehet a tagja, aki

- a) a szövetkezet kezelésében álló tömbökben, az ott elhelyezkedő lakás tulajdonosa;
- b) ***írásbeli nyilatkozatban az Alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.***

5.2. A lakás tulajdonosának tagfelvételi kérelme, ha az 5.1. pontban szabályozott feltételeknek eleget tesz, nem utasítható el.

5.3. Ha a lakás több személy tulajdonában áll, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét szövetkezetünkbe.

5.4. Ha a lakás több személy tulajdonában áll és bármely ügyben történő szavazás esetén a szavazatukat ellentételesen adják le, úgy ezen szavazatokat a szavazatszámláláskor nem kell figyelembe venni.

5.5. A tagok felvételéről az igazgatóság határoz. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

5.6. A felvételtől a tagot az igazgatóság döntésétől számított 30 napon belül írásban kell értesíteni. A tagsági viszony a felvételtől szóló határozat meghozatalának időpontjában jön létre.

5.7. A szövetkezetünknek jogi személy is tagja lehet.

5.8. A tag alapvető 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 és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,***
- d) ***a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,***
- e) ***a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben 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.***

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

5.9. A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) *legkésőbb a tárgyhoz 15. napjáig teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,*
- b) *a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,*
- c) *lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,*
- d) *a szükséges intézkedést megtegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c) pont és az Lsz. 14. § (1) bekezdés rendelkezéseit;*
- e) *a személyi tulajdonban álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetésszerűen, más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül használják, gondoskodjanak annak jó karbantartásáról;*
- f) *a szövetkezet eredményes működését személyes tevékenységükkel minden tőlük elvárható módon segítsék,*
- g) *a szövetkezet érdekében általuk vállalt munkát a lelkiismeretes szövetkezeti tag gondosságával elvégezzék,*
- h) *fokozott gondosságot tanúsítsanak a szövetkezeti vagyon védelmében,*
- i) *ha a közgyűlés pótbefizetési kötelezettséget ír elő, úgy azt a határozatban előírt mértékben és módon teljesítsék.*

5.10. *A lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:*

- a) *lakása tekintetében a tulajdonosváltást,*
- b) *lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,*
- e) *haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.*

A lakás tulajdonosa a bejelentési kötelezettségének a lakás birtokbavételét követő 30 napon belül köteles eleget tenni.

5.11. Ha a tag, **vagy nem tag tulajdonos** a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felszólítani. Ha a felszólítás eredménytelen maradt az igazgatóság **a polgári eljárásra irányadó szabályok alapján fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi, vagy a követelés behajtása érdekében egyéb jogi lépéseket tesz.**

5.12. A tagsági viszony megszűnik

- a) *a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,*
- b) *a tag a szövetkezetből kilép,*
- c) *a tagot kizárják,*
- d) *a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik,*
- e) *a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik.*

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

- 5.13. A tagsági viszony megszűnése esetén - **eltérő megállapodás hiányában** - a volt tag más helyiségre /nem lakás/ vonatkozó állandó vagy időleges használati jog is megszűnik.
- 5.14. A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között egy hónap időtartamnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.
- 5.15. A szövetkezet kizárhatja a tagot, **ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az Alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.** Az Lszt. 47. § alapján az Alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát **arra**, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag **tulajdonos** lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék **meg**fizetésének biztosítékául. A jelzálog bejegyzésének elrendelése 3 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.
- 5.16. A tagot igazgatósági határozat alapján lehet kizárni. A kizárást tárgyaló igazgatósági ülésre a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, melyet az érintett taggal írásban közölni kell. Amennyiben a tag az igazgatóság ülésén- szabályos meghívó ellenére – nem jelenik meg, úgy a határozat a tag jelenléte nélkül is érvényesen meghozható.
- 5.17. A kizárásról hozott határozat ellen a közgyűléshez lehet fordulni. Ez nem érinti a bírósági út igénybevételeének lehetőségét. A kereset indításának halasztó hatálya nincs.
- 5.18. 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 keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi, vagy a végrehajtást felfüggeszti,
 - a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztathatja.
- 5.19. Ha a tagsági viszony a tag halála, kilépése, vagy kizárása miatt szűnik meg a volt taggal /örökösével/ el kell számolni a közös költség tekintetében.
- 5.20. A kilépett vagy kizárt tag a szövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.
- 5.21. Ha a szövetkezeti tag lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel történő elszámolás céljából az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével a tagsági viszony is megszűnik. A lakásszövetkezet igazgatósága a bejelentésről és a szövetkezettel szemben fennálló tartozásairól igazolást ad, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell. A szövetkezet igazgatósága a lakást elidegenítővel /eladóival/ köteles elszámolni. Ha az elidegenítőnek a szövetkezettel szemben hátralékos tartozása van, úgy azt

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

haladéktalanul rendezni kell. Ha ennek nem tesz eleget, az igazgatóság a behajtásra intézkedni köteles. A lakását elidegenítő tulajdonos az elidegenítési szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig **az új tulajdonos** köteles a szövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki-és beköltözés milyen időponttól történik meg.

- 5.22. A lakásszövetkezet kezelésében levő épületekben lakó nem tag lakástulajdonosok is kötelesek az Alapszabály, a Házirend, tűzvédelmi rendeletek és a közgyűlés határozatainak betartására.
- 5.23. A szövetkezeti kedvezmények a tagsági viszonyban nem levőket nem illetik meg.
- 5.24. Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével – a szövetkezettől nem követelheti. Az elszámolás során a tagsági megállapodás alapján a volt tag részéről a szövetkezet használatára adott vagyontárgyat a volt tag részére egy hónapon belül ki kell adni.
- 5.25. Az alaptevékenységből eredő tartozásaiért a szövetkezet a vagyonával felel. Ha ez a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- 5.26. A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a vállalkozással arányban álló vagyonrészt el kell különíteni. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségeikért a szövetkezet csak az elkülönített vagyonával felel.
- 5.27. Az üzemeltetési költségeket érintő áremelés mértékének arányában a pótbefizetést az igazgatóság is elrendelheti.
- 5.28. A szövetkezet a tagjának jogellenesen okozott kárért a polgári jog felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.
- 5.29. A tag a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint tartozik felelősséggel.
- 5.30. A szövetkezet alkalmazottainak munkajogi felelősségére, valamint a szövetkezet által az alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségre a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 5.31. A tag jogaival és kötelezettségeivel, továbbá a tagsági viszony megszűnésével kapcsolatban a lakásszövetkezet és tagja között keletkezett vita eldöntése, valamint az egymásnak okozott kár megtérítésére irányuló igény elbírálása - **jogszabály eltérő rendelkezése hiányában** - a bíróság hatáskörébe tartozik.

6. Tulajdoni és használati viszonyok

- 6.1. A szövetkezeti lakóház és egyéb létesítményeken belül a tulajdoni viszonyok tartalmát a jogszabály állapítja meg.

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

- 6.2. Lakások és mellékhelyiségeinek tulajdoni viszonyai: A lakás, annak szobái, félszobái, kiegészítő és mellékhelyiségei /ügymint pl. WC, fürdő, konyha, előszoba, étkező, kamra stb./ személyi /magan/ tulajdonban vannak és az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként tartják nyilván /tulajdoni különlapon, helyrajzi szám alatt, jogcím és tulajdoni hányad feltüntetésével/. A lakás használatának módjáról nyilvánvalóan a tulajdonos dönt és biztosíthatja a lakás hasznélvezeti vagy használati jogát az általa kiválasztott személynek.
- 6.3. A lakás használatakor a mindenkor érvényes pl. tűzrendészeti és egyéb rendeletek előírásait, a vonatkozó házirendet, stb. a lakás használójának be kell tartani. A lakás elidegenítésekor a lakás tulajdonosa köteles ezt a szándékát az igazgatóságnak bejelenteni.
- 6.4. A szövetkezet tulajdonában levő ingó és ingatlan vagyonok: A lakóházhoz tartozó földrészlet a lakásszövetkezet tulajdonában áll. A lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei, és központi berendezései, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények /iroda, stb./ építmények és vagyontárgyak is a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.
- 6.5. A lakóháznak a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületszerkezetei általában:
- a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő falak kivételével,
 - a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,
 - a lakóház kéményei,
 - a lakóház tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
 - a lakóházon levő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.
- 6.6. Közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:
- a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek,
 - a tetőterasz, ha ilyen jellegű építmény megvalósul,
 - a pince és padlástérség,
 - a kapualj,
 - a lépcsőház,
 - a folyosók,
 - a központi berendezések helyiségei,
 - a szárítóhelyiség,
 - a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség,
 - szeméttároló helyiség
- a berendezéseivel és felszereléseivel együtt.
- 6.7. Központi berendezései általában:
- a felvonó,
 - a szellőztető berendezés,
 - a szemétdobó

.....
 név
 levezető elnök

.....
 név
 jegyzőkönyvvezető

.....
 név
 jegyzőkönyv
 hitelesítő

.....
 név
 jegyzőkönyv
 hitelesítő

- d) a vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő berendezések áteresztőcsapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben összes berendezés és felszerelés is,
 - e) a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól befelé,
 - f) az elektromos vezeték-hálózat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
 - g) a gázvezeték-hálózat az ingatlanon levő első elzárószerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól /csatlakozási ponttól/, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztó mérőkészülékig, átalányfogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
 - h) a központi fűtőberendezés,
 - i) a központ melegvíz-szolgáltató berendezés a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő berendezések áteresztőcsapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is,
 - j) a távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont helyiségében levő fogyasztói vezetékek első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvényének fogyasztó felé eső oldalától, az alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő vezetékszakasz, illetőleg a melegvíz-szolgáltató berendezések áteresztőcsapjáig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területen levő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel,
 - k) radiátorok /fűtőtestek/
 - l) a központi antenna az erősítő berendezéssel és a hozzá tartozó vezeték-hálózattal, továbbá csatlakozóaljzattal,
 - m) a kaputelefon és felcsengető berendezés a hozzá tartozó vezeték-hálózattal,
 - n) a lakóházhhoz tartozó közműpótló-építmény és berendezés
 - o) a diszpécser központ és berendezései.
- 6.8. A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:
- a) a lakásszövetkezet működéséhez szükséges épületek,
 - b) a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszereléssel együtt,
 - d) a lakóházhhoz tartozó földrészleten levő egyéb építmények /kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kert építmények és berendezések stb./
 - e) a tagok életkörülményei javítását szolgáló épületek, építmények és helyiségek.
- 6.9. A lakóházban levő, illetőleg a lakóházhhoz tartozó földrészleten létesített nem lakás céljára vonatkozó helyiségek – ha nem a lakásszövetkezet célját szolgálja – annak a tulajdona, aki a létesítési költséget viselte. Mindez nem vonatkozik a bérleményekre. A

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

bérlemények tulajdonjoga - ha jogszabály másképp nem rendelkezik - minden esetben a szövetkezeté.

- 6.10. A lakóházban vagy az ahhoz tartozó földrészleten létesített - nem a szövetkezet vagy annak tulajdonában álló - nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosát /kezelőjét/ a szövetkezettel szemben a nem tag lakástulajdonosokra irányadó pénzügyi kötelezettségek terhelik.
- 6.11. A szövetkezet tulajdonát képezik továbbá mindazok a szövetkezet által létrehozott építmények, berendezések, amelyeket a szövetkezet működésének elősegítése céljából létesített. A lakóépületekhez tartozó és a szövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.

7. A szövetkezet gazdálkodása

- 7.1. A szövetkezet éves költségterv alapján gazdálkodik. A folyó évi költségtervet az előző évi évadzáró rendes közgyűlés állapítja meg az igazgatóság előterjesztése alapján.
- 7.2. A szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (***üzemeltetés, karbantartás és felújítás***) kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei /pl. bérleti díjak, külső és belső tagi szolgáltatások, kamatok, sokszorosítási-fénymásolási bevételek stb./ szolgáltatják.
- 7.3. A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (***üzemeltetés, karbantartás és felújítás***) kapcsolatos ***befizetési*** kötelezettségeit épületenként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
- 7.4. A szövetkezet bevételeiből a nem tag tulajdonostárs nem részesülhet.
- 7.5. A szövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok és a nem tag tulajdonosok csak akkor mentesülnek az **5.25. pontban** meghatározott felelősség alól, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére – a vállalkozással arányban álló – vagyonrészt /elkülönített csekkszámlán kezelt pénzeszközt/ elkülönítettek. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a szövetkezet az elkülönített vagyonával felel.
- 7.6. A lakásszövetkezet a lakóházakon és a lakásokon végzett építési és más munkálatokkal kapcsolatos jóállás, szavatossági és ezzel összefüggő kártérítési igényeket érvényesítheti.
- 7.7. A nem tag tulajdonostárs ***fenntartással kapcsolatos befizetési kötelezettségének*** mértéke meghaladhatja a tag tulajdonostárs ***fenntartással kapcsolatos befizetési kötelezettségének mértékét.***
- 7.8. Felújítási költség fizetési kötelezettség a szolgálati lakást használókat is terheli.

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

- 7.9. A fenntartási (*üzemeltetés, karbantartás és felújítás*) költségeket a saját tulajdonú lakás teljes alapterülete után kell megfizetni a tag és nem *tag* tulajdonostársaknak is. *A közgyűlés indokolt esetben eltérően is megállapíthatja a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját.*
- 7.10. A szövetkezet bevételeinek szétosztása az évadzáró közgyűlésen betérjesztésre kerülő ún. tömbönkénti elszámolásnál:
- a) **főszabály szerint** minden bevétel a saját tulajdonú lakás alapterületének arányában kerül szétosztásra,
 - b) a bérlemények bérleti díja, mint bevétel
 - ba) 50 %-a azt a lakástömböt illeti meg, ahol az adott bérlemény kialakításra került. Ennek szétosztása az adott tömbben a lakások teljes alapterülete alapján négyzetméter arányosan történik azon tulajdonosok között, akik tagjai a szövetkezetnek,
 - bb) 50 %-a a **többi lakástömböt** illeti meg. **Ennek szétosztása az adott tömbben** a lakások teljes alapterülete **alapján** négyzetméter arányosan **történik** azon tulajdonosok között, akik tagjai a szövetkezetnek.
- 7.11. A szövetkezet gazdálkodásával kapcsolatos egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

8. Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel, szövetkezetünk szétválása, illetve megszűnése

- 8.1. Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel: Két vagy több szövetkezet /így szövetkezetünk is/ külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva **a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével** elhatározhatja, hogy új szövetkezetté egyesül, vagy az egyik szövetkezet a másikba beleolvad. Az egyesülő szövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új szövetkezet alapszabályát, szükség szerint módosítják az önkormányzati szabályzatokat, továbbá megtartják a szükséges választásokat. Az egyesülő szövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új /befogadó/ szövetkezetre szállnak át.
- 8.2. Szövetkezetünk szétválása: A közgyűlés **a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével** elhatározhatja a szövetkezet szétválását két vagy több szövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani. **A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.** Az **előkészítő** közgyűlésen a szövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékukról. **Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.** Ezt követően az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni. **Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely** határoz a szétválásról, a vagyonmegosztásról. Az új szövetkezetek a korábbi kötelezettségekért a vagyonmegosztás arányában felelnek.
- 8.3. Szövetkezetünk megszűnése: Szövetkezetünk megszűnik, ha

.....
név	név	név	név
levezető elnök	jegyzőkönyvvezető	jegyzőkönyv hitelesítő	jegyzőkönyv hitelesítő

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

A legkisebb kötelező taglétszám hiánya csak akkor van helye a szövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet 6 hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését. A szövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

Ha a szövetkezet a **8.3. pont a) vagy c) alpontja** alapján jogutód nélkül szűnik meg, végelszámolásnak, **vagy felszámolásnak** van helye. Erre vonatkozóan magasabb jogszabályok rendelkeznek.

Lakásszövetkezetünk megszűnése esetén a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki, ha a **közgyűlés** a végelszámoló személyéről **nem tud határozni**.

A lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

A fizetésektelenség miatt felszámolás megindításának közzététele után szövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

9. Vegyes és záró rendelkezések

- 9.1. Elővásárlási jog: A szövetkezet házaiban /1038 Bp., Hollós K. L. u. 7-10, 11-18., Zsirai M. u. 1-3. 4-7., Jendrassik Gy. u. 3-8., Lukács Gy. u. 4-5., 6-9., 10-17, 18-23./ levő ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg a szövetkezetet azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a szövetkezet a joggyakorlásra való felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem nyilatkozik, bármely okból, úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogáról lemondott. Egyebekben a Ptk. Rendelkezései az irányadók.
- 9.2. **A Szövetkezetre egyebekben a magyar jogszabályok, különösen az Lszt. és a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadóak.**

Ezt a **módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt** Alapszabályt a **2022.** napján **megtartott közgyűlés** fogadta el.

Budapest, 2022.

..... név levezető elnök név jegyzőkönyvvezető név jegyzőkönyv hitelesítő név jegyzőkönyv hitelesítő
..... név levezető elnök név jegyzőkönyvvezető név jegyzőkönyv hitelesítő név jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzem: Budapest, /Dr. Maschefszy Ügyvédi Iroda,
székhely: H-1114 Budapest, Bocskai út 23. I/8., kamarai nyilvántartási szám: 0028,
lajstromszám: 18090934, társügyintézők: Dr. Maschefszy Etele ügyvéd, ügyvédi
igazolványszám: Ü-111809, lajstromszám: 14346, KASZ: 36065077, Dr. Kovács Zoltán
István, ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: Ü-113283, lajstromszám: 19139, KASZ:
36063880 és Csománé Dr. Karhesz Klaudia ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: 00012116,
KASZ: 36062646/

.....
név
levezető elnök

.....
név
jegyzőkönyvvezető

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő

.....
név
jegyzőkönyv
hitelesítő