

LOSZ Lakásszövetkezeti Alapszabály minta

1..

A lakásszövetkezeti törvény szerkezetét követő alapszabály minta

Megjegyzés: A 2011. évi LXXVI. Törvény kapcsán indokolt módosított elemek vastagítva szerepelnek. (Magyarázó szöveg: Zárójelben M betűt követően vastagítva aláhúzva szerepel).

“.....(név).....” Lakásszövetkezet

.....(cím).....

ALAPSZABÁLYA

Az 19... év.....hó.....-n elfogadott, majd az 1992. évi I. törvény alapján, ill. a 2004. évi CXV. számú törvény előírásai szerint a Lakásszövetkezet 20xx.hó-n megtartott közgyűlése (küldöttgyűlése) módosította és egységes szerkezetbe foglalta a lakásszövetkezet alapszabályát.

I. Fejezet

A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

1. A lakásszövetkezet neve, székhelye:

- Neve: “.....” Lakásszövetkezet
- Székhelye: (ir.sz., településnév, utca, hsz.)
- Egységes statisztikai számjele:(KSH sz.)

2. A lakásszövetkezet célja:

- a lakásszövetkezet által saját szervezésben, vagy önkormányzati együttműködésben szövetkezeti alapelvek figyelembevételével arra igényjogosultak, rászorultak, vagy lakásszükségletüket e formában megoldani szándékozók számára lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építése,
- a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése
- a lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása

3. A lakásszövetkezet feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépület fenntartásával, korszerűsítésével, új lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület fenntartási, használatba adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

3.1 A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása
- a lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépület építése
- a lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépület fenntartása
- A lakásszövetkezet tagjai és nem tagjai számára nyújtandó kulturális, sport és közcélú tevékenységek ellátása

3.2 A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

3.3 A 3.1 és 3.2 pontokban megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak vagy lehetővé tesznek, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart. Ennek megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységi körei:

A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége:

Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, hasznosítása TEÁOR 08. 68.20.

A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége(i):

Ingatlankezelés TEÁOR 68.32.:

(M: Ezen túlmenően további TEÁOR 08 szerinti tevékenységek is rögzíthetők a lakásszövetkezet által végzett tevékenységeknek megfelelően, de ezeket már nem kell az alapszabályban szerepeltetni. Ha mégis szerepelnek itt, akkor már nem kell megfelelni a TEÁOR 08 kategorizációjának, számmal sem kell ellátni a tevékenységeket, viszont a NAV-nál pontosan kell a TEÁOR 08. szerint a végzett tevékenységeket jelenteni, ezért vagy célszerű a szövegszerű megfeleltetés, vagy ezt az alapszabályból ki kell hagyni. Egyébként a NAV-nál olyan tevékenység is lejelenthető, mely az alapszabályban egyáltalán nem szerepel).

3.4. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

II. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai, szabályzatai

4.1 Tulajdoni viszonyok

- a) A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak. **A lakásszövetkezet célját nem szolgáló építmény - különösen a gépkocsitároló - a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.**

- b) A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:

- a lakásszövetkezet kezelésébe tartozó lakóépületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, előtér, folyosó, stb.) és helyiségei (tárolók, garázsok, pincék, stb.),
- a központi berendezések (fűtő, hő ellátó – ideértve a magántulajdonban álló lakásokban lévő fűtőtesteket, azok szabályzó és elzáró szerelvényeit is -, vízellátó, szennyvízelvezető, szellőző, hírközlő és híradástechnikai -- a magántulajdonban álló lakásokban lévő elzáró, leválasztó, ill. szakaszoló szerelvényekig -, felvonó, villamos energia ellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzivízvezeték rendszerek és vezetékek, stb.),
- tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, attika, alagsor, lépcsőház, ezen épületelemeken lévő nyílászárók (ideértve a lakások bejárati ajtóit és homlokzati ablakait),
- a lakásszövetkezet céljai magvalósítását segítő létesítmények (iroda, műhely, raktár, klubszoba, stb.) és vagyontárgyak (házfelügyelői – gondnoki – lakás, állandó, vagy időleges használatba adott lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlan, telephely, stb.)

4.1.1. A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a közgyűlés határozatának keretei között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére

4.2 Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások esetén

- A tag a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást a lakásszövetkezet igazgatóságával megkötött használati szerződés keretei között maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja.
- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás használati jogát az szerezheti meg, aki jelen alapszabályban meghatározott lakásszövetkezeti tagsági feltételeknek megfelel és a lakás állandó (élethosszig tartó), vagy időleges használati jogának megszerzéséhez a jelen alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított vagyoni hozzájárulás mértékét megfizeti.
- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás állandó használati jogának megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke új lakás esetén nem lehet kevesebb a bruttó építési költség öt százalékánál és nem lehet magasabb a bruttó építési költség harminc százalékánál. Használt lakás állandó használati jogának újraértékesítése esetén a vagyoni hozzájárulás mértéke a lakás valós forgalmi értékének huszonöt százalékát nem haladhatja meg.
- Az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértéke az állandó használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékének a fele.
- Az állandó (élethosszig tartó) és az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást az e jog megszerzési feltételeknek megfelelő természetes és jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok a lakásszövetkezet pénzügyi intézményénél vezetett felújítási célú pénzeszköze elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesítik.

- A használati jog átruházáshoz a lakásszövetkezet igazgatóságának hozzájárulása szükséges.
- Az állandó használat jogának visszterhes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát a használati szerződésben köteles kikötni, továbbá előírni, hogy a tag visszterhes átruházási szándékát köteles a lakásszövetkezet igazgatóságának előzetesen bejelenteni. Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.
- A lakásszövetkezet elővásárlási jogát maga gyakorolja, az e jogot gyakorló személyt (tagot) az igazgatóság jelölheti ki. Ha a lakásszövetkezet igazgatósága, vagy az igazgatóság e jogát gyakorló személy (tag) a tag bejelentését követő 30 napon belül bármely ok miatt nem él az elővásárlási jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel és a használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás megfizetését vállalja. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.
- A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.
- A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a közgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Csak nyugdíjasház szövetkezetre vonatkozó kitétel !!!

- Nyugdíjasházi szövetkezet esetében a lakások a szövetkezet tulajdonában állnak, a tagot a lakás állandó használatának joga illeti meg.
- Nyugdíjasházi szövetkezetbe tagként az vehető fel, aki a lakásszövetkezeti tagság alapszabályban előírt feltételeinek megfelel, és nyugdíjas vagy külön jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte.
- A nyugdíjasházi szövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.
- A tag a lakásba csak az előző alpontban előírt feltételeknek megfelelő személyt fogadhat be. Más személy befogadása a tagsági viszonyt megszünteti, kivéve, ha a befogadott személy a tag házastársa.
- A nyugdíjasházi szövetkezet tagjának halála esetén az örökös a lakást csak akkor használhatja, ha a fentiekben előírt feltételeknek megfelel, és - kérelmére - a szövetkezetbe tagként felveszik.
- Ha az örökös nem felel meg az előírt feltételeknek, vagy tagfelvételét nem kéri, az állandó használat jogát a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül a feltételeknek megfelelő személyre nem ruházhatja át, a nyugdíjasházi szövetkezetet további hat hónapig az állandó használati jogra a forgalmi értéken a **Ptk.-ban** meghatározott vételi jogra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg.
- Ha a nyugdíjasházi lakás állandó használatának joga megszűnt, a volt tag - a szerződő felek eltérő írásbeli megállapodásának hiánya esetén - legkésőbb a megszűnést követő harminc napon belül köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.
- A nyugdíjasházi szövetkezet tulajdonában álló lakás állandó (élethosszig tartó) használati jogának megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét az

adott lakásegység mindenkor forgalmi értékének maximum ötven százaléka erejéig az alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság állapítja meg.

- A használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást a nyugdíjsház szövetkezetnél tagsági jog megszerzésére vonatkozó feltételeknek megfelelő természetes személy a szövetkezet pénzügyintézetnél vezetett felújítási célú pénzeszköze elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesíti.

Csak üdülőszövetkezetre vonatkozó kitétel !!!

- Üdülőszövetkezet esetében az üdülőszövetkezet tulajdonában álló üdülőépületben a tagot – évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra – egy, vagy több üdülőegység időleges használatának joga illeti meg.
- **Az időleges üdülőhasználat jogával rendelkező minden természetes személy tagot - a használat joga mértékétől függetlenül - a közgyűlésen egy-egy szavazat illet meg. A nem természetes személy tag minden olyan üdülőegység után, amelynek egész évi használatára jogot szerzett, a gazdálkodást érintő kérdésekben további egy-egy szavazattal rendelkezik.**
- A tag halála esetén az időleges üdülőhasználati jogra az öröklés szabályait kell alkalmazni.
- Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező az e törvényben és az üdülőszövetkezet alapszabályában előírt feltételeknek megfelel.
- **Az üdülőszövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.**
- **Ha az üdülőegység időleges használatának joga megszűnt, a volt tag - a szerződő felek eltérő írásbeli megállapodásának hiánya esetén - legkésőbb a megszűnést követő harminc napon belül köteles az üdülőegységet kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt.**
- Az üdülőszövetkezet tulajdonában álló üdülőegység időleges használati jogának megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét az adott üdülőegység mindenkor forgalmi értékének maximum ötven százaléka erejéig az alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság állapítja meg.
- Az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulást az üdülőszövetkezetnél tagsági jog megszerzésére vonatkozó feltételeknek megfelelő természetes és jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok az üdülőszövetkezet pénzügyintézetnél vezetett felújítási célú pénzeszköze elkülönített számlájának javára történő befizetéssel teljesítik.

(M: A nyugdíjsházi szövetkezetekre és az üdülőszövetkezetekre vonatkozó szabályozás tartalmilag érdemben nem változott, azért jelenik meg mégis újként, mert a törvényben szerkezeti változásként új fejezetben került leszabályozásra.)

4.3. A lakásszövetkezet tulajdonát, vagyonát köteles az igazgatóság biztosító intézetnél biztosítani, továbbá a lakásszövetkezet működésével összefüggésben jelentkező felelősség tárgyában felelősségbiztosítást is kötni. A biztosítás, ideértve a felelősségbiztosítást is, költsége része a tagi használati díjfizetési kötelezettségének.

4.4. A Szövetkezet alapszabálya és további szabályzatai:

A Lakásszövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

A lakásszövetkezet alapszabálya meghatározza (tartalmazza).

- a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbíztatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbíztatás időtartamát is;
- e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f) a közgyűlés, illetőleg – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- g) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h) az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- j) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- k) a lakásszövetkezet képviseletének részletes szabályait;
- l) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m) az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o) a lakásszövetkezet házirendjét, **vagy - a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett - annak alapvető szabályait;**
- p) **az alapszabályon kívül a házirend, és más - a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő - belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;**
- q) **az írásbeli szavazásra - e törvény keretein belül - előterjeszthető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;**
- r) a lakásszövetkezet fel nem osztható vagyonának létrehozását;
- s) az érdekképviseleti tagsági kapcsolatot;
- t) a lakásszövetkezeti tulajdon és vagyon biztosításának és a felelősségbiztosítás kötelezettségét;

- u) **a tag vagy a nem tag tulajdonában vagy használatában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően;**
- v) a törvény által előírt vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.

4.5. Ha a jelen alapszabály másként nem rendelkezik, a h) pontban említett költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.

A közgyűlés (küldöttgyűlés) az alapszabályt - a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével - bármikor módosíthatja. Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

4.5.1. A jelen alapszabályban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

4.6. A lakásszövetkezet a saját valamint a vállalkozási tevékenységének ellátása, elősegítése érdekében az Alapszabályon felül az alábbi szabályzatokat hozza létre:

4.6.1. Szervezeti és Működési Szabályzat, melynek elfogadására és módosítására a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult

4.6.2. Házi rend, melynek elfogadására a jelen alapszabály XXX. pontjában foglaltak teljes körű figyelembe vételével a lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

4.6.3. A Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben a és a kapcsolódó egyéb jogszabályokban meghatározott pénzügyi-számviteli tartalmú szabályzatok, úgy mint számviteli politika és számlarend, pénztárkezelési, leltározási és selejtezési szabályzatok. Ezen szabályzatok elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

4.6.4. Iratkezelési szabályzat, mely a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint az ügyiratok kezeléséről, nyilvántartásáról és védelméről szóló szabályokat is tartalmazó, a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről szóló 1995. évi LXVI. Törvény rendelkezései alapján készült. Elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

4.6.5. Tűzvédelmi szabályzat, mely az 1996. évi XXXI. tv. rendelkezései alapján került elkészítésre. Elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

4.6.6. Kockázateértékelési szabályzat, mely a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. Törvény 54.§ (2) bekezdésében meghatározott rendelkezésen alapszik. Elfogadására és módosítására a Lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult.

(M: Fenti szabályzatok elkészítését jogszabály írja elő az SZMSZ kivételével, ezen kívül még számos szabályzat pl munkaügyi, informatikai biztonsági, kiküldetési stb szabályzatok és testületi ügyrendek készíthetők. A jogalkotónak az a kivehető szándéka, hogy a lakásszövetkezet összes szabályzata az alapszabályban felsorolásra kerüljön.)

III. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

1. A közgyűlés

1.1. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;

- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó felügyelő megbízatása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a 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-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k)

1.2. Az 1.1 bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az 1.1 bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról, a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését – kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést – a küldöttgyűlés hatáskörébe utalja.

(M:Ezt az utóbbi kitélt csak a legalább 100 lakást, vagy használati egységet magába foglaló lakás-, garázs-, üdülő-, vagy nyugdíjasház szövetkezet alkalmazhatja !!!)

1.3. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. **Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább 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.**

1.4. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakásszövetkezet központi irodájában és az egyes lépcsőházakban jól látható helyen – hirdetőtáblán - ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti. Az alapszabály lehetővé teszi, hogy a közgyűlés hirdetmény útján is összehívható legyen az Igazgatóság döntésének megfelelően. **Sürgős esetben - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása esetén - az írásbeli meghívót a fentiekben meghatározott 15 napos határidőnél rövidebb időközzel is ki lehet küldeni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.**

(M: A hirdetményi összehívás esetén meg lehet határozni, hogy a hirdetményt X újságban, internetes honlapon stb. egymás után hány alkalommal tegyék közzé).

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

1.6. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében és ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetét.

(M:Ha az alapszabály nem tartalmaz további ilyen rendelkezést az utolsó tagmondat elhagyható)

1.7. 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.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot. 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.

1.8. A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

1.9. A lakásszövetkezetnél a tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni az III. Fejezet 1.1. bekezdés a-g/ pontjaiban meghatározott kérdésekben.

1.10. A lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatához az alábbiakban meghatározott kivételeken, illetve meghatározott kívül, az alábbi (1.11. és 1.12.) alpontokban meghatározott) kivétellel illetve eltéréssel, a közgyűlés, küldöttgyűlés, illetőleg az Igazgatóság hozzájáruló határozata nem szükséges.

1.11. Ha lakóépületnek a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez, vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a lakásszövetkezet igazgatósági határozatának, valamint annak a körülménynek a figyelembe vételével dönt, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

Az igazgatóság határozatát az engedélyező hatóság erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított 60 napos határidőben hozza meg.

1.12. Az Igazgatóság – határozatával megtilthatja a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyisége megváltoztatott használatát amennyiben az adott helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni. Amennyiben az Igazgatóság a fenti tevékenységet, árusítást, forgalmazást nem tiltja meg, az erre vonatkozó jogszabályokkal összhangban meghatározhatja az adott helyiség megváltoztatott használatának és hasznosításának feltételeit.

1.13. Az Igazgatóság a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján az igazgatósági döntés indokolását.

(M: Az 1.10-13. pontok szabályai elhelyezhetők az igazgatóságnál is, de azért itt szerepelnek, mert a fenti döntések elsődlegese a Törvény szerint a Közgyűlés/Küldöttgyűlés hatáskörébe tartoznak, de az igazgatóságnak átadhatók. Ez az átadás a szövetkezet méretére tekintet nélkül mindenképpen célszerűnek tűnik.)

1.14. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai

- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
- A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő bizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelő bizottsági véleményt a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
- Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépelten - az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazatleadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerezhetőségének körülményeit.
- Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak – a szavazólap és a tájékoztató átvételétől számítva - legalább 15 napot kell biztosítani.
- A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módja szerint kell a

tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.

- Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámláló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelő bizottság 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámláló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
- A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „Igennek” vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha nincs minősített többség előírva.
- **Eredménytelen írásbeli szavazás: a tagonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.**
- Az írásbeli szavazás eredményét -a szavazás befejezését követő 15 napon belül - a tagok, érintettségük esetén a nem tagok részére is az 1.15. pont megfelelő alkalmazásával kézbesíteni kell (a lakásszövetkezet honlapján közzé kell tenni, és a lépcsőházak hirdetőtábláin is ki kell függeszteni).

1.15. Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos, valamint nem tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Az értesítésben utalni kell az írásos szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is. A közgyűlési, valamint az írásos szavazásról felvett jegyzőkönyvbe bármely tag, nem tag tulajdonos betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

1.16. A szabályszerű lakásszövetkezeti kézbesítés alatt azt értjük ideértve elsődlegesen a közgyűlési, küldöttgyűlési meghívó, valamint a lakásszövetkezet határozatainak kézbesítését, közlését is, ha a küldemény ajánlott levélben postai küldeményként a címzett tag, nem tag tulajdonos részére a lakásszövetkezeti lakás címére, vagy az általa korábban írásban megadott címre feladásra került, vagy ha azt a címzett (közeli hozzátartozója) aláírásával ellátva személyesen átvette, valamint ha a címzett postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítására igazolható módon sor került. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

(M: A szabályszerű kézbesítés tisztázása mind a meghívó, mind a határozatok kézbesítése esetén lényeges. Ott ahol a hirdetményi kézbesítés szerepel az alapszabályban, ezt mindenhova ajánljuk egyébként belevenni, ott a meghívó kézbesítésével már nincsen probléma, másodlagosan azért nem baj ha rögzíti az alapszabály a címre történő ajánlott, vagy tértivevényes kézbesítést illetve a személyes átadást. Ahol azonban nincs hirdetményi összehívás ott már a meghívó megküldése is problematikus. A gyakorlat a postaládába való

bedobás ezért elégtelen, még ha álláspontunk szerint jogszabály nem tiltja, hogy az alapszabályban mindezt rögzítsük, mert a bíróság előtti érdemi igazolhatóság rendkívül bizonytalan, hiszen az a személy nyilatkozhat, aki bedobta a postaládába a leveleket, meg az összes szomszéd is nyilatkozhat, hogy Ők is megkapták ilyen módon, de hogy ezt a bíróság elfogadja-e az nagyon kétes. Azt is el kell tehát dönteni, hogy az alapszabályban ezeket a megoldásokat rögzítik-e, és, hogy milyen dokumentálható gyakorlatot alakítanak ki, annyi biztos, hogy a meghívó tag részére történt eljuttatását, ha ezt a perben Ő vitatja, bizonyítani kell. A helyzet ha lehet még súlyosabb a határozatok tag részére 30 napon belül történő eljuttatása kapcsán. Itt is a postai, ajánlott tértivevényes és a személyes átadás a biztos, minden más esetben a fentiekhez hasonló bizonyítási helyzet jöhet létre. Javasolható tehát olyan megoldás alkalmazása, mellyel valamilyen formában bizonyítható, hogy mind meghívó, mind a határozatok a taghoz eljutottak.

1.17. A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk-ban foglaltak az irányadók. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb... **(M:öt a javasolt maximum)** szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

1.18. A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll, akkor az adott tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviseletre kijelölt tagot megnevezni és őt egyenként szabályszerű meghatalmazással ellátni. Az ily módon adott meghatalmazások nem számíthatók bele az 1.17. pontban megállapított korlátozásba.

(M: Minimális lazítási lehetőség, hogy férj-feleség, vagy testvérek közös tulajdona, illetve életvitelszerűen ott élő tulajdonostárs személy vonatkozásában, ha erre vonatkozó aggály korábban nem merült fel, ezt írásban másik tulajdonos nem kérte gyakorlatszerűen elfogadható a szavazati joggal történő közgyűlési részvétel meghatalmazás hiányában, de az optimális megoldás az, ha ilyen esetben is készül általános, vagy egyedi meghatalmazás.)

2. A részközgyűlés

2.1. Az lakásszövetkezet igazgatósága - a tagok számára való tekintettel - a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja. A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani.

2.2. Részközgyűlés kialakításának irányelvei:

- közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűlési körzetek kialakítása az Igazgatóság hatásköre és a részközgyűlési körzeteket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. A körzetek kialakításánál figyelembeveendő, hogy a minimális taglétszám legalább **(M:javasolt: 50)** fő, a maximális létszám a **(M:javasolt: 300)** főt nem haladhatja meg.
- nem közgyűlési – önálló döntési - jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál egy-egy műszakilag és építészetiileg önálló lakóépület tagsága lakóépületenként kerül összehívásra.

- önálló döntési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűlés önállóan határozhatja meg napirendjét.

2.3. A közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések részközgyűlési hatásköre megegyezik a közgyűlés hatáskörével.

2.4. A nem közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések részközgyűlési hatáskörei:

- a lakóépület szövetkezeti tulajdonú épületrészeinek hasznosítása
- pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása
- a részközgyűlés tagsága vagy az Igazgatóság által szükségesnek ítélt kérdések megtárgyalása és határozathozatal.

-

2.5. A részközgyűlések összehívására a közgyűlés összehívására, megtartására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a közgyűlési jogkörbe tartozó kérdések megtárgyalásánál a részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a határozatképességet a megjelent tagok összesítése alapján kell megállapítani. A részközgyűlések akkor lesznek határozatképesek, ha azokon a tagok több mint fele megjelent. A határozatképesség megállapítását követően, azok a határozati javaslatok válnak határozattá, amelyek a szavazatokat összeszámításakor a megjelent tagok több mint felének egybehangzó szavazatával, nyílt szavazással hozták meg, kivéve, ha a törvény, vagy az alapszabály ettől eltérő határozatképességet, vagy szavazási módot követel meg.

2.6. A nem közgyűlési jogú hatáskörben összehívott részközgyűlés határozatképtelensége esetén az 1.5. pontban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni. A részközgyűlésre egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3 Küldöttgyűlés

3.1. A lakásszövetkezet alapszabálya a kezelt lakóépületekben lévő lakásszámot figyelembe véve küldöttgyűlés működését írja elő.

3.2. A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek, valamint a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezés kivételével minden ügyben dönthet.

3.3. A küldöttgyűlésen külön jelenléti ívet kell vezetni a küldöttekről és a tanácskozási joggal megjelent tagokról.

3.4. A küldöttek számát és a küldöttek által képviselt tagértekezleti körzeteket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni, oly módon, hogy abban a műszakilag és építészetiileg önálló lakóépület(ek) tagsága arányos képvisellel rendelkezessen. A küldöttek száma nem lehet kevesebb mint 30 fő és nem haladhatja meg 100 főt.

3.5. A küldötteket a tagság a tagértekezleteken (részközgyűléseken) nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel öt évre választja. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Küldött csak lakásszövetkezeti tag lehet. A küldöttek választási időszaka, mandátuma megegyezik a tisztségviselők mandátumának időszakával. Időközi küldöttválasztás esetén az újonnan választott küldött mandátuma a rendes választási időszak végéig tart.

3.6. A küldöttek megválasztása írásbeli szavazás útján is történhet. Írásos szavazásnál a jelölt vagy jelöltek nevét a szavazó lapon fel kell tüntetni és megválasztott küldöttnek az tekinthető, aki a tagok szavazatának többségét (aláírását) elnyeri. Ahol nincs jelölt, vagy a választás

eredménytelen, ott a tagok kezdeményezésére bármikor pótválasztást lehet tartani. Az időközi választással megválasztott küldött mandátuma, a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

3.7. A küldöttek választóiknak rendszeresen (küldöttgyűlésenként de legalább negyedévente) kötelesek tájékoztatást adni a küldöttgyűléseken hozott határozatokról és kikérni véleményüket a megtárgyalandó ügyekről.

3.8. A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a küldöttek több mint fele jelen van. Minden küldöttnak egy szavazata van. A küldött meghatalmazással nem képviseltetheti magát a küldöttgyűlésen.

3.9. A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. Az igazgatóság, egyben a lakásszövetkezet elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai megválasztása titkos szavazással történik. Küldöttgyűlésen történő alapszabály módosításához, a jelenlevők kétharmados többségű szavazati aránya szükséges.

3.10. Küldöttgyűlést szükség szerint, de évenként legalább egyszer össze kell hívni. Rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt a küldöttek legalább egytizede, vagy a Felügyelő Bizottság, írásban - az ok megjelölésével - indítványozza. A küldöttgyűlésen a lakásszövetkezet bármelyik tagja, nem tag tulajdonosa tanácskozási joggal részt vehet.

3.11. A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható

4. Tagértekezlet

4.1. A lakásszövetkezet alapszabálya a tagok lakóépületenként (lépcsőházanként) szerveződő közösségeit, a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

4.2. A tagértekezlet helyi hatáskörben küldöttet választ, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit.

4.3. A tagértekezlet jogosult:

- a lakóépületben (lépcsőházban) felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról határozni, illetve javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni
- a megválasztott küldöttet a küldöttgyűlési képviseleten túl a lakóépület, működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben eljárásra felhatalmazni (szükséges munkák megrendelése, az elvégzett munkák igazolása, stb.).
- a tagértekezleti körzetben lévő lakóépületben (lépcsőházban) a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezeti tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani, az ebből származó bevételek felosztásáról rendelkezni. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és közgyűlése (küldöttgyűlése) felé javaslatként funkcionál.
- a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni
- a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni

.....

4.4. A tagértekezlet a megjelent tagok és nem tagok számára tekintet nélkül határozatképes, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. A lépcsőházban felmerült költségek felosztása, valamint az egyéb költségviseléssel összefüggő döntések vonatkozásában a határozatképesség szempontjából a jelen lévő nem tag tulajdonosokat is szavazati joggal jelenlévőként kell figyelembe venni. Az épület (lépcsőház) ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet igazgatósága köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezleten indokolnia kell.

5. A lakásszövetkezet tisztségviselői

5.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke - aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is -, az elnökhelyettes és az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai (a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott felügyelő személy), valamint – ha az alapszabály ilyen tisztséget rendszeresít - az ügyvezető igazgató.

5.2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

5.3. Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a közgyűlés (küldöttgyűlés) gyakorolja. A közgyűlés (küldöttgyűlés) által átruházott munkáltatói jogokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alapbér megállapításának munkáltatói joga.

5.4. A lakásszövetkezet alapszabálya a tisztségviselők vonatkozásában a törvényben meghatározottakon túl további, tisztség vállalására vonatkozó kizáró okot nem állapít meg.

5.5. A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen és írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó köz(küldött)gyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni.

5.6. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a lakásszövetkezettel egyébként munkaviszonyban állnak.

5.7. Nem terheli az 5.6. pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak – írásban – bejelentette.

5.8. Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és felügyelő bizottságának külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja a tisztségviselői megbízatása megszűnik. **A közgyűlés (küldöttgyűlés) azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha a tisztségviselő az 5.15.-5.20. pontokban 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.

Az erre vonatkozó tartalmi, eljárási szabályokat az 5.15.-5.20. pontok rendelkezései tartalmazzák.

5.9. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés (küldöttgyűlés) vagy más szerv titkos szavazással dönt.

5.10. A megszűnt megbíztatású tisztségviselő – az igazgatóság, **illetőleg a felügyelő bizottság** írásbeli felkérése alapján, illetőleg a közgyűlés döntésére tekintettel az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbíztatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

5.11. A megszűnt és az új megbíztatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni. **A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbíztatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbíztatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.**

5.12. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

5.13. A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, valamint a felügyelő bizottság elnöke, tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához szakmai követelményeket nem állapít meg. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatban e tisztségviselők választásával, jelölésével, az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységével összefüggő feladatok között határozza meg a lakásszövetkezet tevékenységéhez, méretéhez, működési sajátosságaihoz illeszkedő jelölési elveket, valamint határozza meg az ügyvezető igazgató alkalmazásának szakirányú képesítési elvárásait.

5.14. Az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese, tagjai, a felügyelőbizottság elnöke, tagjai, az ügyvezető igazgató, ha nem választott küldöttek a küldöttgyűlés állandó meghívottjai és a küldöttgyűlésen tisztségüknel fogva tanácskozási joggal vesznek részt.

5.15. Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki büntetett előéletű;
- b) aki valamely a lakásszövetkezet által is folytatott tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll;
- c) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- d) aki a jelen alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.

(M: A szakmai követelmények vonatkozásában a mintában, direkt nincsen összhang, az egyik verzió, hogy nincsenek szakmai követelmények megállapítva, de ha meg vannak állapítva a hiányul tisztségviselést kizáró ok.)

5.16. Azt a tény, hogy az 5.15. pont a) és b) alpontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn,

a) a tisztségviselői megbíztatás elfogadását megelőzően az e jogviszonyt tisztségviselőként létesíteni szándékozó személy,

b) a tisztségviselő - megbíztatásának időtartama alatt - a közgyűlés (küldöttgyűlés) 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 a közgyűlés (küldöttgyűlés) által erre kijelölt lakásszövetkezeti szerv (a továbbiakban: lakásszövetkezeti szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

5.17. A közgyűlés a tisztségviselői megbízatás időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt annak - a lakásszövetkezeti szerv részére történő - igazolására, hogy a tisztségviselővel szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a lakásszövetkezet az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő részére megtéríti.

5.18. A lakásszövetkezeti szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. Ezen személyes adatokat a lakásszövetkezeti szerv a tisztségviselő választásának időpontjáig vagy - a megbízatás elfogadása esetén - a tisztségviselői megbízatás megszűnéséig kezeli.

5.19. 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.

(M: A fenti kérdésben eljáró a közgyűlés által meghatározott szerv valószínűleg az igazgatóság, de elvben elképzelhető, hogy az adott kérdés teljes egészében a következő rendkívüli közgyűlés elé kerül.)

5.20. A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is. A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, illetőleg az ügyvezető igazgató, nem választható meg a Felügyelő Bizottság tagjává.

5.21. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása az 5.8. pontban meghatározott eseteken túl:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a közgyűlés általi felmentéssel;

d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelőbizottsági tagságot is megszűnteti;

6. Az igazgatóság

6.1. A lakásszövetkezet közgyűlése (küldöttgyűlése) – ötéves időtartamra – tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság az elnökből, az elnökhelyettesből és tagjaiból áll.

6.2. Az igazgatóság tagjává a lakásszövetkezet tagjain kívül nem tag tulajdonos és a lakásszövetkezeten kívül álló személy is megválasztható, ha megfelel a tisztség betöltésére megszabott törvényi, alapszabályi és egyéb feltételeknek.

6.3. Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét, elnökhelyettesét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

6.4. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a számviteli törvény által előírt lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott további belső szabályzatokat. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a szövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a közgyűlés (küldöttgyűlés)

hatáskörébe, továbbá alkalmazza az ügyvezető igazgatót és gyakorolja felette a munkáltatói jogokat.

6.5. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az adott részközgyűlési, tagértekezleti körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét a küldött útján, illetve a tagértekezlet döntését kérve figyelembe venni. Az igazgatóság a tagnak, nem tag tulajdonosnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

6.6. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek (küldöttgyűlés) felelős.

6.7. Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a köz(küldött)gyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.

6.8. Irányítja és ellenőrzi a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról.

6.9. Az Igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti, megállapítja és a Közgyűlés (küldöttgyűlés elé terjeszti - a hatósági árakat, a gazdálkodás szabályait és szükségszerűségeit figyelembe véve - a megépült és meglévő épületek tulajdonosait terhelő közös- és egyéb fizetési kötelezettségeket.

6.10. **Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tag és nem tag tulajdonosokkal szemben. A három hónapot meghaladó tartozással rendelkező tagokat nem tag tulajdonosokat, vagy közvetlenül, vagy ügyvéd útján felszólítja tértivevényes levélben 15 napos határidővel. A határidő eredménytelen eltelte esetén az Igazgatóság jogosult és köteles a kötelezettségeit nem teljesítő taggal, nem tag tulajdonossal szemben fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a jogerős követelést nem teljesítés esetén végrehajtási eljárás útján behajtani. A felszólítással, fizetési meghagyással és az esetlegesen felmerülő peres illetőleg végrehajtási eljárással összefüggésben felmerülő költségek és a követelés lejártát követően felmerült törvényes késedelmi kamat a kötelezettségeit nem teljesítő tagot, nem tag tulajdonost terheli.** A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

(M:Természetesen nem csak így lehet szabályozni, de a fentiekről rendelkezni kell az alapszabályban, erre tekintettel lehet új rendelkezésnek tekinteni a fentieket)

6.11. Az Igazgatóság jogosult a legalább **három** hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése **három** hónapnak megfelelő hátralékként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogtörléshez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

6.12. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:

- kidolgozza és a küldöttgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összekszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat. A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra – hozzájárulásukkal - albetétben, a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be.

6.13. Az Igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag, nem tag tulajdonos kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak. Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az Igazgatóság előzőekben említett nyilatkozatának kiadását.

6.14. Az Igazgatóság határozatait a Lakásszövetkezet adminisztratív szervezete hajtja végre a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározottak szerint.

6.15. Az Igazgatóság gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

6.16. Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.

6.17. Az Igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az Igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely Igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza.

6.18. Az Igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Részletes eljárási szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

6.19. Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.

6.16. Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időpont előtt a 6.19. pontban megjelöltek egyikének oka miatt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

6.20. A lakásszövetkezet az igazgatóság operatív munkájának elősegítése érdekében ügyvezető igazgatót alkalmaz.

6.21. Az igazgatóságnak a II. fejezet 4. 4. i) pontjában meghatározott feladatkörében a **hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).**

6.22. Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre a 6.21. pontban meghatározott módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

7. Felügyelőbizottság

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

7.2. A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

7.3. A lakásszövetkezet egy tagja is elláthatja a felügyelő bizottság feladatait, ha e felügyelő bizottsági tagi tisztségre a bizottság létszámánál kisebb számú jelölés érkezik és a küldöttgyűlésen sem sikerül megfelelő számú tagot jelölni. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.

7.4. A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során a Felügyelő Bizottság ellátja a tagok érdekeinek képviseletét. A felügyelő Bizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

7.5. A felügyelőbizottság:

a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;

b) 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;

c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, **más belső szabályzatának** vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;

d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;

e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;

f) az éves beszámoló [23. § (3) bek.] alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;

g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;

h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;

i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

7.6. A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés (küldöttgyűlés) köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

7.7. A felügyelő bizottság működésével és tevékenységével kapcsolatos további szabályzatokat az alapszabály felhatalmazása alapján Szervezeti és Működési Szabályzatban kell megállapítani. E szabályzatban a felügyelő bizottság belső működésének rendjét, saját ügyrendjét maga állapítja meg, és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabályba vagy az alapszabály rendelkezéseibe) az igazgatóság köteles elfogadni és a Szervezeti és Működési Szabályzatban szerepeltetni..

7.8. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.

IV. Fejezet

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

1. A tagsági viszony keletkezése

1.1. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:

- a) a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás (gépkocsitároló) tulajdonosa, vagy a lakás(garázs, üdülő, nyugdíjsház, műhely)szövetkezet tulajdonában álló lakás (gépkocsitároló, üdülő, üzlet, műhely) állandó vagy időleges használati joga megilleti, továbbá folyamatban lévő építkezésekben építtetői jogosultságot szerzett,
- b) írásbeli nyilatkozatban a lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
- c) magyar, vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának (gépkocsitárolójának, üdülőjének, üzletének, műhelyének) tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használatának jogát megszerezte.

1.2. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

1.3. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

1.4. A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

1.5. Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

1.6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1 pontban szabályozott feltételeknek.

1.7. A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést (küldöttgyűlést) tájékoztatni kell.

1.8. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

1.9. A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.

1.10. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

2. A lakásszövetkezet tagjainak jogai

- f) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- g) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- h) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen (küldöttgyűlésen), ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,

- i) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- j) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- k) Az új lakások építkezéseiben érdekelt tag, a folyamatban lévő építkezést, a kivitelezővel egyeztetett időpontban megtekinthesse és észrevételeit az igazgatóság útján megtegye.
- l) Az építési szerződésben meghatározott módon, az építésben személyesen részt vegyen az igazgatóság által megbízott személy irányításával.
- m) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.

3. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei

- a) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, az építésre megszabott vagyoni hozzájárulást, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a tulajdonában, vagy állandó (időleges) használatában álló lakásban a tervezett építkezésről felújításról, korszerűsítésről 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 és **a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint** a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. **A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az előzőekben írt beavatkozással okozott kárt.**
- d) az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa.
- e) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje.
- f) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését.
- g) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.
- h) rendeltetésszerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában, használatában álló lakást (üdülőt), nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst, üzletet, műhelyt)) és gondoskodik annak fenntartásáról.
- i) az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a köz(küldött)gyűlés által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 10. napjáig.
- j) építés esetén a lakás vételárának esedékes törlesztő részleteit az esedékességkor, illetőleg a használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét a megjelölt pénzügyi számlájára fizesse be.
- k) befizesse a lakás(garázs, üdülő, nyugdíjsház, műhely)szövetkezeti tagsági jogviszonyának megszerzésekor a belépési költségek fedezetére lakásonként (használati egységenként) megállapított belépési díjat (adminisztrációs költséget), ha az igazgatóság jelen alapszabályi felhatalmazás alapján ilyent megállapít.

- l) **A szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv.-ben és a lakásszövetkezet jelen alapszabályában, SZMSZ-ben és Házirendjében meghatározott rendelkezéseit.**

3.1. Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni a III. fejezet 6.10. pontjában írtaknak megfelelően. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

3.2. Az épülő lakások tulajdonosai, használói lakásukat csak a birtokbavételi eljárás során foglalhatják el, ha minden fizetési kötelezettségüknek időben eleget tettek. A lakás csak a birtokbaadás útján kerül a lakásszövetkezeti tag tulajdonába.

3.3. Ezt megelőzően a tag csak a lakásra vonatkozó igényjogosultsággal rendelkezik. A birtokbaadást megelőzően, a lakásszövetkezetből kilépő tag, vagy az örökös átruházhatja építetői jogát és a jogosultság megszerzője kérheti tagként való felvételét. A kérelem csak akkor utasítható el, ha a kérelmező nem felel meg a lakásszövetkezeti tagság feltételeinek. A lakásépítkezésben résztvevő tag, tagságát és jogosultságát elveszti, ha fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, tevékenységével az építkezést hátráltatja, a lakásszövetkezetnek vagy a többi építetőnek tevékenységével kárt okoz.

3.4. A lakásépítő szövetkezetből kizárt tagnak a szövetkezettel szemben csak a lakóház építésre teljesített befizetésekre, továbbá az elvégzett saját munkák és szolgáltatások ellenértékére áll fenn követelése. Ez a rendelkezés vonatkozik arra a volt tagra is, aki építetői jogának átruházása nélkül szüntette meg szövetkezeti tagságát.

3.5. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c) a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a lakásában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

3.6. A 3.5. pontban meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.

A 3.5. pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz- szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tagok között megosztani. A tag köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

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

Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat az alapszabály III. fejezet 6. 10. pontja és a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

3.7. Az 3.5. meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.

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

3.9. Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

4. A tagsági viszony megszűnése

4.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (vagy állandó, illetőleg időleges használati joga) megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

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

4.3. A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és jelen alapszabályban, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján a SZMSZ-ben, illetve az igazgatóság által megállapított által fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,

4.4. A kizárás tárgyában az igazgatóság jogosult dönteni. Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen e kizárt tag írásban a közléstől számított 30 napon belül a közgyűléshez (küldöttgyűléshez) fordulhat jogorvoslatért.

4.5. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

4.6. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- c) a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

4.7. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

4.8. Ha a tagsági viszony kilépéssel, vagy kizárással megszűnik, – a túlfizetés kivételével – a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

4.9. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel való elszámolás céljából, az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az igazgatóság a bejelentésről és a szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

4.10. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a lakásszövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének

teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg. Amennyiben az érintett tag, vagy nem tag tulajdonos lakását lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek miatti felújítási, korszerűsítési, vagy pályázati támogatású hitel terheli az elidegenítési tilalom alóli felmentés ügyében az igazgatóság köteles kellő körültekintéssel és gondossággal eljárni. Az igazgatóság eljárásának befejezéséig az érintett lakásra az elidegenítési tilalom áll fenn.

5. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

5.1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik.

5.2. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

5.3. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

V. Fejezet

A lakásszövetkezet képviselete, határozatok felülvizsgálati eljárása, törvényességi felügyelet

1. A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag (elnökhelyettes) 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 az 1. pontban meghatározottak szerint a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

3. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

3.1. A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, illetőleg az állandó (időleges) 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.

3.2. **Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.**

3.3. A jogsértő határozat felülvizsgálatára **(hatályon kívül helyezésére)** irányuló keresetet – a határozat közlésétől számított hatvan napos határidő alatt – a lakásszövetkezet ellen kell

megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását **kérelemre** felfüggesztheti.

3.4. A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet – kereset-, illetve perindítás előtt – a felügyelő bizottságnak köteles bejelenteni. **A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezeti szerv részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni. A felügyelőbizottság erről az intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.**

3.5. A felülvizsgálattal érintett határozatot meghozó lakásszövetkezeti szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.

3.6. A keresetindítás 3.3. pontban meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a 3.5. pontban meghatározott döntése közléséig, a 3.4. és 3.5. pontokban meghatározott határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

(M: A fenti eljárás, ami a felügyelő bizottság részére való bejelentés előírása esetén kötelezővé vált, annyira nehezen teljesíthető és olyan plusz eljárási, intézkedési kötelezettségekkel jár, hogy a nagyobb lakásszövetkezetek számára semmiképpen sem ajánlott.)

4. Törvényességi felügyelet

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

VI. Fejezet

A lakásszövetkezet házirendje

1..A lakásszövetkezet a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza. 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 az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

2.A házirendet a lakóépületekben jól látható helyre ki kell függeszteni.

3.. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:

- a lakáson belüli építési-szerelési munka, továbbá

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

4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait az alapszabály felhatalmazása alapján a Házirendben és a Szervezeti és Működési Szabályzatban az igazgatóság határozza meg.

5. A jelen alapszabályban (valamint a jelen alapszabály felhatalmazása alapján a Házirendben és a Szervezeti és Működési Szabályzatban) található a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

6.Kamerarendszer

6.1. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.

6.2.A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben (2005. évi CXXXIII. Tv.) meghatározott - személy lehet.

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

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,**
- b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,**
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.**

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

6.5.A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést

követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

6.6.A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a 6.7. pontban foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

6.7. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

6.8. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

6.9.A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

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

6.11. A kamerarendszer üzemeltetése során teljes körűen be kell tartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) megállapított adatkezelési szabályokat.

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A lakásszövetkezet alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából – jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet folytat.

2. A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe-vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.

3. A lakásszövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési és a fenntartási feladatainak ellátására.

4. A lakásszövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását építés tekintetében a tag építési célú befizetése, kölcsön, költségvetési, önkormányzati támogatás, illetőleg egyéb bevételek; a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeinek adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.

5. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A költségek felosztása az Igazgatóság, a részközgyűlés, valamint a küldöttgyűlés eltérő tartalmú és indokolt határozata hiányában lakás négyzetméter alapján, vagy a hiteles fogyasztásmérő eszközökön mért értékek figyelembe vételével (pl. vízfogyasztás) történik és a költségeket mindig ott kell elszámolni, ahol azok keletkeztek

6. A költségek felosztása a köz(küldött)gyűlés, vagy tagértekezlet eltérő határozata hiányában lakás négyzetméter alapján történik és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett.

7. A lakásszövetkezet vállalkozásból eredő kötelezettségei kockázatainak fedezésére a vállalkozásaira tekintettelFt, azaz..... Ft. vagyonrészt különít el, melyet a lekötött tartalékok között mutat ki. A vállalkozásból eredő kötelezettségekért a szövetkezet az elkülönített vagyonával felel. A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos teljes vagyoni felelősség alól a szövetkezeti tagok mentesülnek. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

8. A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat a jelen alapszabály felhatalmazása alapján az Igazgatóság állapítja meg.

9. A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje:

(M: A lakásszövetkezetnek jegyzett tőkét megállapítania nem kötelező, de lehetséges, erről saját hatáskörben indokolt dönteni! Megjegyzés: a jegyzett tőkét a közgyűlés egyszerű többségi határozattal állapítja meg.)

10. A lakásszövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a köz(küldött)gyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 - december 31. közötti időszaka. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás, vagy a leolvasás technikai napjai figyelembevételével lehet eltérni.

11. A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2005. -val kellett képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további évek fel nem osztható vagyonának növelése a köz(küldött)gyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe.
12. A lakásszövetkezet első ízben a fel nem osztható vagyon képzését a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületek épületenként eddig kimutatott bevételi maradványából, a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége adózott eredményéből, továbbá egyéb bevételeiből képi.
13. A lakásszövetkezet alapszabálya felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fel nem osztható vagyon képzésének forrásait, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit – a jogszabályi feltételek kereti között - a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.
14. A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.
15. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.
16. A lakásszövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az általános költségeket kizárólag a használatba adási tevékenységre, mint fő tevékenységre terheli.
17. A tagok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a köz- vagy küldöttgyűlés által meghatározott felújítási célú pénzeszközük javára, másodlagosan a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig a tulajdonosok lakásában végzett szolgáltatási tevékenységekre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban ez utóbbiaknál (használati díj; szolgáltatás) jelentkezik.
18. A lakásszövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal a tárgyévet lezáró köz- vagy küldöttgyűlés napját követő 15. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a lakásszövetkezet igazgatósága a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe határoz.
19. A jogellenesen okozott kárért a lakásszövetkezet a tagjának, valamint a tag a szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére kötelezés a Bíróság hatáskörébe tartozik. Az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagjainak felelősségét, az Alapszabály III. fejezete tartalmazza.

VIII. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

1. Lakásszövetkezetek egyesülése

1.1. A lakásszövetkezet egyesülési szándék esetén a többi (két, vagy több) lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű

szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

1.2. Ebben az esetben az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

1.3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

1.4. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

2. A lakásszövetkezet szétválása

2.1. A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két – előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik.

2.2. A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

2.3. A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

2.4. Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

2.5. Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

2.6. Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

2.7. A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

2.8. A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek – valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában – az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

3. Kiválás a lakásszövetkezetből

3.1. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag **és nem tag** tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) – amennyiben **fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk** a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki. A kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni.

3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a

részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyet nem rendszeresített, vagy a kiválni szándékozó önálló egység önállóan nem képez részközgyűlési körzetet.

3.3. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot - a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével - az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.

3.4. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

3.5. Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló új lakásszövetkezet alapítására e törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. Ebben az esetben a kiválásra akkor kerülhet sor, ha az alapított lakásszövetkezetet a cégbíróság bejegyezte és az így alapított lakásszövetkezet alapszabályában meghatározott tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörténik.

3.6. Önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a kiválásra irányuló írásbeli bejelentésre csak a 3.5. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.

3.7. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtsák a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

3.8. A kiválásra irányuló írásbeli bejelentésre csak a 3.7. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

3.9. A kiválási szándék bejelentése és a vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

3.10. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni.

3.11. A kiválás 3.3. pont szerint bejelentését követően (amennyiben az a fentiekben meghatározott rendelkezéseknek megfelel) az Igazgatóság elkészíti a vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készít. A kiválási szándék bejelentőjét a bejelentés hiányosságairól azok megjelölése és az elhárításukhoz szükséges teendők meghatározása mellett tájékoztatni kell a kiválási szándék bejelentésétől számított 15 napon belül. A tájékoztatásnak arra is ki kell terjednie, hogy amennyiben a kiválási szándékbejelentés hiányait a vonatkozó törvényi rendelkezéseknek megfelelően teljesítik, az Igazgatóság a vagyonmérleget és a vagyonmegosztási javaslatot elfogadásra a közgyűlés elé terjeszti. Ebből a célból a lakásszövetkezet közgyűlését a kiválásról szóló döntés bejelentésétől számított hatvan napon belüli időpontra össze kell hívni.

(M: Ez egy lehetőség, a szétválási szabályokból levezethető és kiegészíthető egyfajta a kiválási szándék bejelentését követő eljárási rend kialakítására. Az egyik lehetőség, hogy semmiben nem lépünk túl a törvényt szövegen, és akkor lényegében a helyzet és a tények ismeretében lehet eldönteni, hogy a hiányos kiválási szándékbejelentésre a szövetkezet mit tegyen. Álláspontunk szerint az evidencia, hogy a kiválási szándékbejelentés hiányosságairól a bejelentőt tájékoztatni kell és akkor már célszerű felhívni arra is hogy a hiányokat pótolja. Ez után kezdődik a bizonytalanság. A fenti szabályozási megoldása

a szétválási szabályok egyszerűen és értelemszerűen alkalmazásra kerülnek. Ez azért problematikus, mert a szétválásnál a lakásszövetkezet saját előkészítő közgyűlése az alapja a vagyonmegosztó közgyűlésnek és az összehívási határidőnek. Itt nyilván a vitatási és a hiánypótlási lehetőség nem áll fenn. A kiválásnál viszont maga a törvény szabja meg kétszeresen is, hogy mik a kiválási bejelentés feltételei, és hogy azok teljesítése nélkül bejelentés nem tehető. Ez így egyértelmű, de ennek alapszabályi rögzítése a bírósági és cégbíróági gyakorlat ismeretében kockázatosnak tűnik, azaz ez a levezetés értékelhető úgy is, hogy a szövetkezet le akarja rontani a szétválási alapon kötelező és fix határidők kiválás során történő egyértelmű alkalmazását. Végül is ez történik, csak hogy ennek van egy több a kiválásra vonatkozó törvényhelyek között megtalálható jogi alapja, nem tekinthető tehát visszaélésszerű magatartásnak.

3.12. A kiválásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és a nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg nem kívánnak társasháztulajdont alapítani. Ebben az esetben a kiválási vagyonmegosztás után létrejött közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítását - a társasházakról szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően - bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti.

4. A szervezeti átalakulások közös szabályai

4.1. Az V. Fejezet 1-2. pontban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégbíróságnak.

4.2. A 4.1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

5. A szövetkezet megszűnése

5.1 A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

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

5.2. A legkisebb kötelező taglétszám (7) fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

5.3. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

5.4. Ha a lakásszövetkezet a 5.1. pont a) vagy c) alpontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

5.5. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

5.6. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

IX. Fejezet

A lakásszövetkezet érdekképviseleti tagsága

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

X. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

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

2. A lakásszövetkezet közgyűlése a lakásszövetkezet módosított és egységes szerkezetbe foglalt alapszabályát 20xx. napján lépteti hatályba.

..... 20xx. hónap

.....
a közgyűlés levezető elnöke

.....
.....
közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítője

Ellenjegyezte:
Záradék: