

**Alapszabályból törölni, alapszabályba bevenni,**

**A SZILASMENTI LAKÁSFENNTARTÓ  
SZÖVETKEZET  
A L A P S Z A B Á L Y A  
E G Y S É G E S S Z E R K E Z E T B E N**

Készült: 2012. október 16.  
Módosítva: 2013. május 29.  
Módosítva: 2016. május 11.

**I. A szövetkezet neve, székhelye, tevékenységi köre**

<b><u>A szövetkezet neve:</u></b>	Szilasmenti Lakásfenntartó Szövetkezet
<b><u>A szövetkezet székhelye:</u></b>	1151 Budapest, Kossuth u. 49.
<b><u>A szövetkezet tevékenységi köre:</u></b>	68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység) 68.32 Ingatlankezelés 81.10 Építményüzemeltetés

**II. A szövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályok**

**1. A közgyűlés**

- (1) A szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés, melyet testületként a tagok összessége alkot. A közgyűlésen a nem tag tulajdonosok, a tv. alapján a jelen alapszabályban meghatározott kivétellel, tanácskozási joggal vehetnek részt.
- (2) A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:
- az alapszabály megállapítása és módosítása,
  - az Igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása és felmentése,
  - a felügyelő bizottság feladatait ellátó személy megválasztása és felmentése,
  - a tisztségviselők díjazásának megállapítása,
  - a beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről,
  - a szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása, a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás,
  - mindaz, amit jogszabály, különösen a 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Tv.), vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
- (3) A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer össze kell hívni. Rendkívüli közgyűlést kell összehívni, ha ezt a tagok legalább 10 %-a, vagy a felügyelő bizottság feladatait ellátó személy az ok megjelölésével indítványozza. A közgyűlést az Igazgatóság Elnöke hívja össze, utóbbi esetekben az indítvány kézhezvételétől számított 30 (Harminc) napon belül. Ha a közgyűlést az Igazgatóság Elnöke 30 napon belül nem hívja össze, úgy a felügyelő bizottság feladatait ellátó személy ezt követő 15 napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.
- (4) A közgyűlést, annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően, a napirend megjelölésével, írásban kell összehívni és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a szövetkezet nevét és székhelyét, a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
- (5) A tagok legalább 10 %-ának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a közgyűlés napirendjére és ugyanennyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet **bármely önkormányzati szervének, vagy** tisztségviselőjének döntését, vagy döntsön azok hatáskörébe tartozó ügyben.
- (6) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban, azonos napirenddel újabb közgyűlést (megismételt közgyűlést) kell tartani, amely az azon megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot. Megismételt közgyűlésen nem hozható határozat a szövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések tárgyában.
- A határozatképtelenség esetére összehívott újabb közgyűlés időpontjáról a tagokat az eredeti közgyűlésre szóló meghívóban kell értesíteni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés napjára is összehívható.
- (7) A közgyűlésen minden tagot egy szavazat illet meg. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, úgy lakásonként csak egy - egyező - szavazat, míg az ellentétesen leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe. A közgyűlésen a nem tag tulajdonost az éves beszámoló és költségvetés megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ezekben az esetekben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.
- (8) Ha a tv. a jelen alapszabály, vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.
- (9) A határozathozatal ettől eltérően történik a következő esetekben:
- a) az alapszabály elfogadásához és módosításához a közgyűlésen résztvevő tagok szavazatának legalább kétharmados többsége szükséges,
  - b) a tisztségviselők megválasztása és felmentése titkos szavazással történik,
  - c) a tagok legalább felének jelenlétében határozatképes közgyűlésen résztvevő tagok szavazatának kétharmados többsége szükséges az egyesüléshez, beolvadáshoz, szétváláshoz,
  - d) az összes tag részvételével tartott közgyűlés egyhangú határozata szükséges a szövetkezet jogutód nélküli megszűnésének elhatározásához.
- (10) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek a következőket kell tartalmaznia:
- a. - a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét,
  - b. - a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet,
  - c. - a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
  - d. - a tárgyalat ügyek (indítványok) összefoglalását,
  - e. - a közgyűlés által hozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a közgyűlésen erre megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti. A közgyűlésen hozott határozatokat a tagokkal és a nem tag tulajdonosokkal írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül közölni kell.

(11) A tag, vagy nem tag tulajdonos írásbeli meghatalmazást adhat a közgyűlésen való képviselésére. Meghatalmazott lehet a szövetkezet tagja, a szövetkezet kezelésében lévő épületekben tulajdonnal rendelkező nem tag tulajdonos, vagy a meghatalmazó Ptk. 685. § b) pontja szerinti közeli hozzátartozója. Kétség esetén a meghatalmazás szabályszerűségéhez szükséges feltételek létét a meghatalmazottnak kell okirattal igazolnia. Nem lehet meghatalmazott a szövetkezet tisztségviselője és alkalmazottja. A meghatalmazást a meghatalmazóznak és a meghatalmazottnak, valamint két tanúnak, a név és cím feltüntetésével kell aláírnia. Amennyiben a meghatalmazásból annak korlátozása nem állapítható meg, úgy a meghatalmazás alapján a közgyűlésen korlátozás nélkül képviselheti a meghatalmazotatot, azaz részt vehet mind a napirendi pontok megtárgyalásában, mind pedig a határozathozatalban.

## 2. Az igazgatóság

(1) A szövetkezet közgyűlése a szövetkezet tagjai közül titkos szavazással, legfeljebb három év határozott időtartamra, háromtagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság tagjává és elnökévé csak lakásszövetkezeti tag választható. Nem lehet az igazgatóság tagja az, akivel a szövetkezet perben áll, vagy a megválasztását megelőző 12 hónapon belül perben állt, illetve akinek a szövetkezettel szemben két hónapot meghaladó közös költség tartozása van. Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés az igazgatóság tagjai közül, azokkal együtt, külön szavazással választja meg. A szövetkezet elnöke csak olyan szövetkezeti tag lehet, aki legalább öt éve tagja a szövetkezetnek.

(2) Az igazgatóság:

- a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet működését,
- kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét és gyakorolja a szövetkezet **alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, jogait**
- évente legalább egyszer beszámol a közgyűlésnek a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint végzett tevékenységéről,
- dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe,
- tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

(3) Az igazgatóság testületként működik, üléseit az elnök hívja össze. Az igazgatóság ülésére a felügyelőbizottság feladatait ellátó személyt meg kell hívni. Az igazgatóság a tagok többségének jelenléte esetén határozatképes, határozatait szótöbbséggel hozza. Az igazgatóság havonta legalább egyszer köteles igazgatósági ülést tartani, amelyről az ott megjelent igazgatósági tagok és a felügyelőbizottság feladatait ellátó személy aláírásával jegyzőkönyv készül. Az igazgatóság működésének rendjét egyebekben saját maga állapítja meg.

(4) Az igazgatóság tagjai és elnöke a közgyűlés által megállapított díjazásra jogosultak. A díjazás mértékét úgy kell meghatározni, hogy az igazgatóság tagjai részére megállapított díj háromszorosa illethet az igazgatóság elnökét. A díj mértékére az éves költségvetés előterjesztésével egyidejűleg a felügyelő bizottság feladatait ellátó személy tesz javaslatot.

## 2. A felügyelő bizottság feladatait ellátó személy

A szövetkezet közgyűlése a tagok közül titkos szavazással, három évre, a felügyelő bizottság feladatait ellátó személyt választ. Ezen tisztség betöltésének feltétele, hogy az azt ellátó személy legalább középfokú végzettséggel kell, hogy rendelkezzen.

A felügyelő bizottság feladatait ellátó személy ellátja a tagok tulajdonosi **és önkormányzati** érdekeinek képviselését és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során:

- **részt vesz az igazgatósági üléseken,**

- a szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat;
- az Igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, vagy más önkormányzati szabályzatnak megfelelően járjon el;
- indítványozhatja az Igazgatóság felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- összehívhatja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
- az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;

- véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is;

- javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,

- tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol,

- a szövetkezet belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és a tagsági jogvitákban egyeztetést végez.

A szövetkezet illetékes testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában határozni. A felügyelő bizottság feladatait ellátó személy a szövetkezet bármely **testületének** ülésén tanácskozási joggal részt vesz, jogosult a szövetkezet irataiba betekinteni, továbbá a szövetkezet tisztségviselőitől, **alkalmazottaitól** és a szövetkezet tagjaitól felvilágosítást kérni, a felvilágosítás megadása kötelező.

## III. A tisztségviselők

(1) A szövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság tagjai és elnöke, valamint a felügyelőbizottság feladatait ellátó személy. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

(2) Nem lehet tisztségviselő:

- aki nem tagja a szövetkezetnek,

- **aki csak garáztulajdonnal rendelkező szövetkezeti tag,**

- akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett,

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,

- akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél,

- aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján nem lehet vezető tisztségviselő.

(3) A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személytől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottság feladatait ellátó személynek bejelentette. A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

(4) A tisztségviselők végzett munkájukért a közgyűlés által elfogadott költségvetés szerint tiszteletdíjban részesülnek. A megállapított tiszteletdíjat a tisztségviselők havonta egyenlő részletekben vehetik fel.

(5) A tisztségviselők megbízatása megszűnik:

- a megbízatás időtartamának lejártával,

- a tisztségviselő halálával,

- lemondással,

- a közgyűlés által történt felmentéssel,

- a tagsági viszony megszűnésével,

- abban az esetben, ha az összeférhetlenséget, vagy a kizáró okot annak felmerülésétől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg.

(6) A tisztségviselők felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

(7) A megszűnt megbízatású tisztségviselő köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatása megszűnésétől számított 90. napig ügyvivő tisztségviselőként ellátni tisztségét.

## IV. Összeférhetlenség

A Ptk. 685.§ b) pontja szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szövetkezetnek a tisztségviselői. Ilyen kapcsolat esetén összeférhetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másfelől közvetlen felettesük között.

Az igazgatóság tagjai nem választható meg a felügyelő bizottság feladatait ellátó személynek.

Ugyanaz a személy egyidejűleg legfeljebb két szövetkezetnél, vagy gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő és legfeljebb öt szövetkezetnél és gazdasági társaságnál választható felügyelő bizottsági feladatokat ellátó személynek.

Az érintett szövetkezeteket, illetve gazdasági társaságokat a többes választásról értesíteni kell.

A szövetkezet tisztviselője nem lehet korlátlanul felelős tagja gazdasági társaságnak, illetve nem lehet vezető tisztviselője a szövetkezet tevékenységéhez hasonló tevékenységet végző gazdasági társaságnak.

## V. A szövetkezet képvisellete

A szövetkezetet az Igazgatóság Elnöke képviseli, aki a szövetkezet cégjegyzésére önállóan jogosult, **a szövetkezet számláit egyedül kezeli**. Más tag, vagy alkalmazott az Igazgatóság Elnökének írásbeli meghatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet, a meghatalmazásban írt módon és korlátozásokkal.

## VI. A tagsági viszony

- (1) A szövetkezetnek csak természetes személyek lehetnek a tagjai. A tagfelvételtől az Igazgatóság dönt a felvételi kérelem benyújtását követő legfeljebb három hónapon belül. A döntésről a belépni szándékozó személyt értesíteni, a közgyűlést pedig tájékoztatni kell. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
- (2) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése bíróság hatáskörébe tartozik.
- (3) A szövetkezetnek az lehet tagja, aki:
- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
  - a szövetkezet kezelésében lévő épületben található lakás tulajdonosa, továbbá,
  - írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a szövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
  - a csak garázstulajdonnal rendelkező tagnak a lakásokat és az épületet érintő kérdésekben nem, csak a garázsokkal kapcsolatos dolgokban van szavazati joga.**
- (4) A tulajdonos tagfelvételi kérelme - ha az előző, harmadik bekezdésben írt feltételeknek megfelel - nem utasítható el.
- (5) Ha a lakás, illetve gépkocsitároló több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a szövetkezetbe.
- (6) A szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely az ellenkező bizonyításig igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.
- (7) A tag alapvető joga, hogy:
- részt vegyen a szövetkezet tevékenységében,
  - igénybe vegye a szövetkezet által a tagok részére rendszeresített szolgáltatásokat (közös helyiség használat) és élvezze a szövetkezés egyéb előnyeit,
  - tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
  - megválasztása esetén a szövetkezetben tisztséget viseljen,
  - a tisztviselőktől felvilágosítást kérjen a szövetkezetet érintő bármely ügyben,
  - használhassa az épületek közös használatra szolgáló, a szövetkezet tulajdonában lévő **rakodási területeit, felszereléseit és** berendezéseit, a szövetkezet határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően, a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül.
- (8) A tag alapvető kötelessége, hogy:
- teljesítse előírt vagyoni hozzájárulását és fizetési kötelezettségét,
  - vállalásának megfelelően részt vegyen a szövetkezetnek és önkormányzati szerveinek a tevékenységében,
  - a szövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje, lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba, vagy gépkocsi-tárolóba a szövetkezet tisztviselője, vagy megbízottja a szövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggő, szükséges ellenőrzési, szolgáltatással összefüggő beavatkozások és a fenntartási, javítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
  - személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését,
  - rendeltésszerűen, mások érdekeinek megsértése nélkül használja a tulajdonában álló lakást, gépkocsi-tárolót az ott tervezett építkezéssel, **annak megkezdése előtt írásban** értesítse az Igazgatóságot, gondoskodik annak karbantartásáról,
  - rendeltésszerűen, mások érdekeinek megsértése nélkül használja a tulajdonában álló lakást, gépkocsi-tárolót és a közös helyiséget a mindenkori tűzrendszeti előírások szigorú betartása mellett és gondoskodik annak tisztaságáról,
  - az Igazgatóság által meghatározott módon befizesse a közgyűlésen megállapított mértékű fenntartási és felújítási hozzájárulást, legkésőbb a tárgyév 15. napjáig,
  - a határozatban előírt mértékben és módon teljesítse az esetleges pótbefizetést.
- (9) A tagsági viszony megszűnik, ha:
- a tag meghal, a szövetkezetből kilép, vagy onnan kizárják,
  - a tag, lakásra, illetve gépkocsi tárolóra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik (**haszonélvező lesz**),
  - a szövetkezet gazdasági társasággá alakul át,
  - a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.
- (10) A kilépés szándékát az Igazgatóság Elnökének írásban kell bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között legalább 30 napnak kell elteltelnie, a tagsági viszony ennek lejártakor szűnik meg.
- (11) Az Igazgatóság kizárhatja a tagot, ha az neki felróható módon a szövetkezet érdekét súlyosan sértő, vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek 30 napon belül, írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget. (**Fizetési elmaradás rendezése**)
- (12) Az Igazgatóság a kizárás tárgyában érintett tagot a felügyelő bizottság feladatait ellátó személy jelenlétében személyesen is köteles meghallgatni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal közölni kell. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg.
- (13) A kizárásról szóló határozat ellen a közgyűléshez lehet fordulni, ez azonban nem érinti a bírósági út igénybevételének a lehetőségét. A tag kizárását kimondó határozat bírósági felülvizsgálatára irányuló keresetindításnak nincs halasztó hatálya.
- (14) A kizárt, illetve kilépett tag, valamint a nem tag tulajdonosok a szövetkezet által a tagok részére nyújtott szolgáltatásokra és előnyökre nem tarthatnak igényt és nem jogosultak a jelen alapszabály szerint a tagokat megillető jogok gyakorlására.
- (15) A szövetkezet a tagsági viszony, halálozás, elköltözés okán történő megszűnése esetén a megszűnésétől számított 30 napon belül köteles a volt taggal **vagy örökösével** elszámolni. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt tag, illetve az örökös a szövetkezet részére teljesítet befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - nem követelheti. Kizárás esetén ez a meghatározás nem érvényes.
- (16) A tagok, illetve a nem tag tulajdonosok a tulajdonukban lévő lakás, illetve gépkocsitároló elidegenítése esetén az elidegenítést elszámolás végett kötelesek az Igazgatóság Elnökének **legalább 15 nappal előre írásban** bejelenteni. A bejelentési kötelezettség és az **esetleges tartozás** elmulasztása esetén, a szövetkezettel szembeni tartozás megfizetéséért a mulasztó tag, vagy nem tag tulajdonos az új tulajdonossal közösen, egyetemlegesen felel.

## VII. A szövetkezet gazdálkodása

- (1) A szövetkezet a közgyűlés által jóváhagyott költségvetés alapján önállóan gazdálkodik. A szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel) és felújítással kapcsolatos befizetése (közös költség) és a szövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.
- (2) „A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit **épületenként és** lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó. A fizetendő közös költséget úgy kell meghatározni, hogy a tervezett teljes kiadást el kell osztani a lakások összes alapterületével, az ennek eredményeként kapott Ft/m<sup>2</sup> összeg lesz a fizetendő közös költség.”
- (3-a) Amennyiben a tulajdonos saját vízmérő órákkal rendelkezik, a lakás után fizetendő közös költsége 20 %-kal csökken, attól az időponttól kezdve, amikortól számlával igazolja, hogy a vízköltséget maga fizeti.**
- A lakásba felszerelt vízmérő órák által mért és megfizetett víz- és csatornadíj utalás bemutatását követően a fizetett számla kezdetéig visszamenőleg a közös költség 20%-al kerül csökkentésre, melyet személyesen külön írásos határozatba kell foglalni.** (2016. december 01.-től törölve.)

(4) - a) **A vízóra felszereléséből származó összes költséget az azt felszereltető személy köteles viselni, továbbá köteles helytállni a szerelés során keletkező összes kárért. Ugyancsak a vízórát felszereltető személy köteles viselni a közös tulajdonban lévő vezetékben és szerelvényekben okozott károk, szükséges javítások költségeit.** (2016. szeptember 01.-től törölve.)

- b) A konyhai és fürdőszobai strangok falazatának beépítése, burkolása, a vezetékek szereléséhez való hozzáférés elzárása csak úgy lehetséges, hogy az a hibajavításból eredő munkálatokat semmiképpen ne zavarja. Az ebből eredő, a javítások, felmerülő beavatkozások alkalmával keletkező károkért a szövetkezet semmiféle anyagi felelősséget nem vállal. Az akadályozásból eredő minden kár és költség a tulajdonost terheli.

- c) A radiátorra szerelt felső thermó és alsó elzáró szerelvények a szövetkezet tulajdonát képezik. Azok leszerelése, elállítása, megromlása minden esetben engedély nélküli jogtalan energiavevőnek minősül. Ennek megszegése minden esetben feljelentést von maga után.

(5) A közös költséget a tagok és nem tag tulajdonosok havonta egyenlő részletekben, a tárgy hónapban, annak 15. napjáig a szövetkezet számlájára történő megérkezéssel kötelesek a szövetkezetnek megfizetni. Amennyiben a lakás több személy tulajdonában van, úgy a fizetési kötelezettség teljesítéséért az érintettek egyetemlegesen felelősek. Késedelmes fizetés esetén 2013.07.01.-től egységesen a mindenkor fennálló tartozásra éves 20% késedelmi kamatot is meg kell fizetni, melyet napi bontásban kell elszámolni az elmaradás tartama alatt.

(6) A gépkocsitárolók tulajdonosai a tényleges használatnak megfelelően kötelesek a fenntartási (üzemeltetési) költségekhez hozzájárulni, ennek mértékét a közgyűlés határozza meg. **A garázsokban kiépített elektromos hálózat kizárólag világítási célra használható. Egyéb fogyasztási célra, külön védőföldeléssel, szakember által kiépített hálózaton keresztül lehet az igénybe venni, kizárólag a tulajdonos költségén felszerelt és írásban a szövetkezet Elnökének bejelentett fogyasztás mérő alapján. Az azon mért fogyasztást a szövetkezet részére a mindenkor tariffával kell havonta megfizetni. A garázsokban felszerelt hidegvíz vételi lehetőségekre a lakásokba is rendszeresített és felszerelt mérőórák típusával megegyező mérők által mért és a vízművek felé igazoltan bejelentett és fizetett számlák alapján van lehetőség. A felszerelés, valamint a vízművek felé történő fizetési szerződéskötés a tulajdonos költsége.**

(7) A felújítási alap képzésének mértékét a közgyűlés határozza meg, annak megfizetési módjára a fentiekben írtak megfelelően irányadók.

(8) A szövetkezet vagyonával felel az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha ez a vagyon a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótfizetésre kötelezheti.

(9) A lakásszövetkezet igazgatósága a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag, vagy nem tag tulajdonost lakástulajdonának jelzálogjoggal, **fizetésmeghagyással** való megterhelését köteles elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. Az erre vonatkozó okiratot a hátralékba került tag, illetve nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot a hozzá kapcsolódó összes járulékokkal együtt kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a **(fennálló)** jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A jelzálog bejegyzésével, **fizetésmeghagyással** és **jelzálog** törlésével kapcsolatos **mindennemű** költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik. A jelzálog bejegyzésének, **fizetésmeghagyásnak** elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként egymisméltendő. Az igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. **Jelzálog bejegyzés elrendelése egyben az esetleges szövetkezeti tagság megszüntetését is magával hozza az Alapszabály VI./11. értelmében.**

A három hónapnál nagyobb fizetéselmaradásba került tag vagy nem tag tulajdonos lakásának az elmaradt közösköltség megfizetés idejére (a lakás közösségre gyakorolt teher csökkentésének érdekében) a szövetkezet jogosult a melegvíz **fűtés**-szolgáltatást (**közöskölési gázszolgáltatást**) a **jelzálog bejegyzés törléséig az elmaradás teljes rendezéséig** megszüntetni. A teljes tartozás **és a kapcsolódó összes költség** megfizetését követően a jelzálog törlés kezdeményezésével egyidőben a szövetkezet köteles megszüntetni a korlátozást. A korlátozás helyét plombával biztosított, fényképpel dokumentált, tényét pedig kétpéldányos jegyzőkönyvben kell rögzíteni, **melyet a Szövetkezet részéről két, a lakásban lakók részéről legalább egy személy aláírásával (tulajdoni viszonyát is megjelölve) kell** hitelesíteni. **Az így korlátozott tulajdonos vagy nem tulajdonos kéthavonta köteles előre egyeztetett időben engedni és túrni a plombák ellenőrzését 2 személy részére (egy igazgatósági tag, egy megbízott személy). Amennyiben nem biztosítja a bejutást az ellenőrzéshez vagy amennyiben a korlátozást bárki megromlítja (plombát leszereli, megmenti, bontatja stb.) akkor automatikusan 50%-os közösköltség emelés lép életbe az előző ellenőrzéstől számolva. A korlátozás megvalósításának megakadályozása automatikusan 50%-os közösköltség emelést von maga után.**

**A lakásba történő bejutás korlátozás megvalósításának megakadályozása esetén közjegyzői határozat alapján hatósági segítség is igénybe vehető annak minden anyagi terhének a tulajdonosra hátrításával.**

(10) A fenntartási, illetve felújítási költség befizetésével legalább két hónapi hátralékba került tagot, vagy nem tag tulajdonost az Igazgatóság köteles írásban felszólítani kötelezettségének 8 (nyolc) napon belüli teljesítésére. A lakásszövetkezet igazgatósága a fenntartási költség befizetésével legalább egy évnek megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos ellen Bírósági és – szükség esetén árveréssel is járó - végrehajtási eljárást köteles kezdeményezni, a hátralék megfizetésének biztosítékául. Az igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(11) A tagok és nem tag tulajdonosok által teljesített fenntartási (üzemeltetési) hozzájárulást (közös költséget) minden esetben a teljesítés napja szerinti hónapra kell elszámolni. Amennyiben a befizető a közös költségek tekintetében a szövetkezettel szemben hátralékban van és az általa teljesített összeg meghaladja az adott hónapra előírt fizetési kötelezettséget, úgy a különbözetet időrendben visszafelé haladva mindig a legutolsó tartozásra kell elszámolni, és pedig akként, hogy ezen belül is először a késedelmi kamatra, majd a tőkére. Amennyiben a befizetőnek már peresített, vagy végrehajtás alatt lévő tartozása is van, úgy ennek a többletbefizetéssel történő csökkentése csak akkor lehetséges, ha a befizető a peresített tartozásán kívül valamennyi fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette.

(12) A közös költség tartozások megfizetésére részletfizetési kedvezmény, valamint a késedelmi kamat megfizetésének kötelezettsége alól felmentés nem, csak elfogadhatóan alátámasztott indokkal halasztható a további kamatok felszámolása mellett. A tartozás mértékének felső határa a területhányadra eső hat havi közös költség összege, a halasztott fizetés időtartama három hónap lehet.

## VIII. Házirend

A házirend a lakóközösség nyugalma, biztonsága, pihenését szolgáló, valamint az épületek rendeltetésszerű, takarékos használatának, állagmegóvásának alapvető szabályait rögzíti.

Mindenki köteles – az emberi együttélés általános szabályainak betartásával – mások kultúrált életéhez való jogát tiszteletben tartani. A házirendben foglaltak vonatkoznak a szövetkezetben tulajdonnal rendelkezőkre, bérlőkre, valamint mindazokra, akik a szövetkezet területén, illetve annak közvetlen környezetében tartózkodnak, bármilyen tevékenységet folytatnak.

A lakóépülethez tartozó, a szövetkezet tulajdonában álló földrészek 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. Az épületek közös használatra szolgáló területei és helyiségei kizárólag a lakással összefüggő célokra, azaz tárolóként használhatók. Ezek a dolgok kizárólag csak olyan mértékben, mennyiségben és módon tárolhatóak, hogy azok a környezetükre a legkisebb veszélyt se jelentsék, **ne akadályozzák a felettük húzódó vízvezeték és fűtés csövek elzárásainak szabad elérését.** PB palackot tárolni, PB palackkal üzemelő készüléket használni még ideiglenesen sem szabad! Hasonló tilalom vonatkozik az acetilén és oxigénpalackok tárolására is, kivétel a lakásban tárolt/használt egészségügyi célokat szolgáló oxigénpalack.

PB gázzal üzemelő gépjármű saját garázsban sem tárolható még ideiglenesen sem.

Lakóépületen belül gépjárművek – segédmotor, motorkerékpár – csak a gépjárműtároló helyiségben tárolhatók.

1. Általános kötelezettségek.

Minden tag és nem tag tulajdonos köteles:

a) **szigorúan betartani a Szövetkezet Tűzrendszeti Utasítását, amely az Alapszabály szoros kiegészítő része,**

b) közgyűlés által elfogadott közös költséget (üzemeltetési és felújítási költség) határidőre megfizetni,

c) az Igazgatóság Elnökének bejelenteni a tulajdonosváltozást, valamint lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,

d) a szövetkezet tulajdonában szándékosan okozott kárt megtéríteni,

e) a lakásába, vagy gépkocsi-tárolójába lehetővé tenni a bejutást a szövetkezet **vagy más harmadik személy tulajdonát érintő tulajdonát képező szerelvények** műszaki hibáinak elhárítása **vagy azok ellenőrzése** céljából, az azzal megbízott szerelő számára,

**f) amennyiben a tulajdonos az eredetileg beépített fürdőkádát (a jelenlegi fürdőkád méreténél nagyobb fürdőalkalmatlóságra cseréli) jakuzzira, sarokkádra cseréli, köteles a lakásba mellékvíz mérő órákat szereltetni mindkét strangon.**

- g) az épület bejárat előtti területen tűzoltóság, mentő felvonulási területét és utat parkoló gépjárművel leszűkíteni még ideiglenesen is tilos,
- h) az Igazgatóság Elnökének előzetesen bejelenteni a lakáson, garázson belüli olyan átalakítást, amely az épület szerkezetét (**garázson belüli menekülési utat**) érinti, beleértve a válaszfalak eltávolítását (**garázson belüli elválasztást**) is. (Az ezekkel kapcsolatos szakértői véleményt, hatósági engedélyt az építető köteles beszerezni saját költségén (**garázson belüli elválasztásnál ez a feltétel nem érvényes**) és annak egy példányát az Igazgatóság részére postázni.),
- i) a fűtési rendszert érintő, vízleeresztéssel járó munkákat (pl. radiátorcsere) a fűtési időnyen kívül május 1-31. közötti időszakban lehet elvégezteni térítésmentesen, ettől eltérő időpontban ilyen jellegű munkát végezteni csak előzetes egyeztetés és 10.000,- Ft/alkalom költség előzetes megfizetése után lehetséges. Bármiféle vízleeresztési, radiátor elzárási és **rányítási** munkát (víz, fűtés) kizárólag a Gondnokok végezhetnek! Fűtési vezeték üres (vízmentes) állapotban maximum hét napig tartható fenn. Fűtési időnyben radiátorszerelés nem lehetséges,
- j) közös helyiségekben csak úgy lehet saját tulajdoni dolgokat tárolni, hogy a felette levő szövetkezet tulajdonát képező vezetékeken levő elzárások akadály nélkül elérhetőek legyenek. **A közös helyiségekben és garázsokban a vezetékeken semmiféle tárgy nem tárolható!**
- k) tűrni a lakhatási feltételek javítására irányuló építési tevékenységből eredő, az indokolt mértéket **és időt** meg nem haladó kellemetlenséget, ha az az ingatlan rendeltetészerű használatát nem akadályozza,
- l) az építési anyagot, illetve törmelékét a saját tulajdonában, vagy a Gondnok által kijelölt szövetkezeti tulajdonú épületrészben, illetve területen tárolni (maximum 1 hét) és saját költségén elszállíttatni,
- m) lakáson belüli gázkészülékek cseréjét, átszerelését, **megszüntetését** kizárólag szakember végezheti tömörségi vizsgálat elvégzése mellett, melyről egy példány számlamásolatot a Szövetkezet részére postázni kell,
- n) **tilos a lakáson belüli gázvezeték fűtőcsapot bármilyen módon eltakarni, beépíteni, annak szükség szerinti használatát megnehezíteni,**
- o) a közös használatra szolgáló területek rendjét, tisztaságát megővni,
- p) 22 óra után tartózkodni minden olyan tevékenységtől, ami mások nyugalma, pihenését zavarja,
- q) tűz, vagy az élet- és vagyonbiztonságot fenyegető esemény észlelésekor a hatóságot haladéktalanul értesíteni a (+36-1) 459-2304, esetleg a 112 segélyhívószámon, **a tűzesetről, eseményről a többi lépcsőházban levőket értesíteni,**
- r) az állattartásra vonatkozó szabályokat betartani, gondoskodni arról, hogy az állattartás a többi tag és nem tag tulajdonos nyugalma ne zavarja, az állat által okozott szennyeződést haladéktalanul feltakarítani, a bizonyíthatóan okozott (keletkezett) károkat megtéríteni,
- s) bejelenteni a gépkocsi-tárolóban, illetve a közös használatú, szövetkezeti tulajdonú épületrészben **tartósan** üzemeltetett villamos fogyasztókat (fagyasztó, hűtőszekrény, nem általános világítási célt szolgáló egyéb tevékenységet). **Egyéb fogyasztási célra, külön védőföldeléssel, szakember által kiépített hálózaton lehet azt igénybe venni, kizárólag külön, a tulajdonos költségén felszerelt és írásban a szövetkezet Elnökének bejelentett fogyasztás mérő alapján, és az azon mért fogyasztást a szövetkezet részére a mindenkori tarifával megfizetve A garázsokban felszerelt hidegvíz vetélti lehetőségekre kizárólag a lakásokba is felszerelt mérőórák típusával megegyező mérők által mért és a vízművek felé igazoltan fizetett számlák alapján van lehetőség. A felszerelés, valamint a vízművek felé történő fizetési szerződéskötés a tulajdonos költsége,**
- t) évente legalább két alkalommal a külön tulajdonba **beengedni lehetővé tenni a vízfogyasztást mérő almérők, valamint** a gépkocsi-tárolókban a villamosfogyasztók ellenőrzése céljából az Igazgatóság bármely tagját, a Gondnokot, illetve az Igazgatóság Elnökének írásbeli megbízásából eljáró személyt,
- u) a saját lépcsőház tisztántartásáról, takarításáról gondoskodni. Aki a ráeső takarítást elmulasztja, vagy nem megfelelően végzi (végezteti) el, a Sz.L.Sz. írásbeli felszólítása ellenére a kitűzött határidőre, akkor a Sz.L.Sz. Igazgatósága - döntése alapján - a munka elvégzése harmadik fél közreműködését veheti igénybe, számla ellenében. A felmerült költségeket a tag, vagy nem tag tulajdonos közös költség számlájához kell csatolni, és azzal azonosan kell kezelni,
- v) a saját lépcsőházi **lakások előtti mindkét oldali járdaterületet valamint a bejárat előtti** hó eltakarításáról, csúszásmentesítéséről gondoskodni.

**2. Általános tilalmak. Tilos:**

- a) vasárnap és ünnepnapokon egész nap, szombaton 9.00-15.00, hétköznap 8.00-19.00 órán kívüli időszakban zajjal járó építési, szerelési tevékenységet folytatni,
- b) az ablakokból és erkélyekről bármilyen tárgyat kidobni, vagy folyadékot kiönteni, kihamuzni. Az erkélyen elhelyezett dolgokat úgy kell kezelni (virágok, locsolás, stb.), hogy az alatta ne okozzon semmiféle kárt. A keletkezett kárért az okozót terheli a felelősség,
- c) a szövetkezeti tulajdonú, közös használatra szolgáló helyiségekben tűz- és robbanásveszélyes anyagot még ideiglenesen sem lehet tárolni, a lépcsőház és a bejáratok teljes területén sem éghető anyag, sem a menekülést, mentést a legkisebb mértékben is korlátozó anyag/**tárgy** még ideiglenesen sem tárolható. Az ebből eredő, a Szövetkezetet terhelő büntetéseket és költségeket a Szövetkezet tovább hárítja a következő módon:
- 1.) amennyiben a felelős személy tulajdonostárs vagy hasznélvező, akkor az adott ingatlan tulajdonosai és/vagy hasznélvezői egyetemlegesen felelnek,
  - 2.) amennyiben a felelős személy otlakó de nem tulajdonos, akkor az ingatlan tulajdonosai és/vagy hasznélvezői egyetemlegesen felelnek,
  - 3.) amennyiben a felelős személy nem ismert, akkor az adott lépcsőház összes tulajdonosai, hasznélvezői és/vagy otlakói egyetemlegesen felelnek,
- d) a gépkocsi-tárolókban, illetve a közös használatú területeken ipari tevékenységet folytatni,
- e) ismeretlen személyt a házakba beengedni, kivéve, ha célját **személyesen**, hitelt érdemlően igazolja,
- f) az épületek közös használatú területein italozni, dohányozni!

**3. Ajánlások**

A házak biztonsága érdekében zárjuk a kapukat, **ne hagyatkozzunk az automata ajtócsukóra, ezzel mások tulajdonát is védjük.** A zárok meghibásodását minden esetben haladéktalanul jelezzük a Gondnoknak.

A háztartási hulladékot a hulladékátrolóba helyezzük el. A műanyag palackokat, fémdobozok összeroppantás után valamint a papírhulladékot a szelektív gyűjtőbe helyezzük el. A hulladékátrolót minden esetben zárjuk.

Az évenkénti lomtalanításokban mindenki aktívan vegyen részt.

**Zárjuk el, illetve javíttassuk meg a csöpögő vízcsapokat.**

A ház körüli parkolóhelyekre történő beállásnál ügyeljünk a takarékos hely kihasználásra.

A Szövetkezet a fűtési időnyben a lakásokat 22 C fokra fűti fel (1,20 m magasságban, a szoba közepén mérve). A Szövetkezet a fűtéssel kapcsolatos panaszt csak az alatti hőmérséklet esetén fogad el és helyszíni mérés alapján, szükség esetén orvosolja a problémát.

## **IX. Tulajdoni viszonyok a szövetkezetben**

A szövetkezet tulajdonában áll a lakóházakhoz tartozó földrészlet, valamint a lakóházak épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, melyek részletesen a következők:

**a) épületszerkezetek:**

- a lakóház alapjai, függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokban és gépkocsitárolókban lévő falak kivételével,
- a lakóházak nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és gépkocsitárolókhoz tartozók kivételével,
- a lakóházak kéményei,
- a lakóházak tetőzete és az azon lévő építmények,
- a lakóházon lévő ereszcsonatornák és lefolyóvezetékek;

**b) közös használatra szolgáló helyiségek és területeik:**

- a kapualj, lépcsőház és folyosó,
- a központi berendezések helyiségei,
- a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiségek
- a földszinti közös tárolók és mindezek berendezései és felszerelési tárgyai;

**c) központi berendezések:**

- a szellőztető berendezés,

- a vízvezeték hálózat, és pedig a felszálló vezetékek és a lakásokhoz történő leágazást biztosító elágazás és szelep,
  - a szennyvízcsatorna hálózat a függőleges strang becsatlakozástól a telekhatárig,
  - **levezető esőcsatorna,**
  - az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésében megállapított csatlakozási ponttól a külön tulajdonban álló lakások és gépkocsitárolók fogyasztói mérőkészülékéig, illetve a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezetékek és az összes elektromos berendezés és felszerelés is,
  - a gázvezeték-hálózat a lakóépületben lévő első elzáró szerkezettől a külön tulajdonban álló lakásokban található fogyasztói készülékek előtti főcsapig, valamint a szövetkezet tulajdonában álló, **helyiségekben** a **tetőtéri konténer kazánházhoz menő** fogyasztói vezeték és az összes berendezés és felszerelés is,
  - a központi fűtőberendezés a külön tulajdonban álló lakásokban található fűtőtestek előtti thermó és elzáró csapokkal, valamint a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben lévő vezetékek, berendezések és felszerelések,
  - a kaputelefon a kapualjakban elhelyezett készülékei és a külön tulajdonban álló lakásokban elhelyezett egyedi készülékekig tartozó vezetékhálózat.
- A szövetkezet által kezelt épületekben lévő lakások és gépkocsitárolók a tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában állnak.

## X. Záró rendelkezések

Az alapszabályon kívül a Szövetkezet **más szabályzatot nem alkot egy Tűzrendészeti szabályzatot is alkotott, amely szoros kiegészítő része az Alapszabálynak.** A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló, 2004. évi CXV. törvény (az alapszabályban: tv.), és a lakásszövetkezetekre vonatkozó mindenkor hatályos egyéb jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezt a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt a szövetkezet közgyűlése 2012. október 16.-án elfogadta. A VII./5 pont módosítását a 2013. május 29.-i közgyűlés a Hsz.: 11/2013.sz határozatában fogadta el. **Jelen módosítást a 2016. 05.11-i közgyűlés a Hsz.: 15/2016.sz. határozatában fogadta el.**

Budapest, 2016. ....

\_\_\_\_\_  
levezető elnök  
  
\_\_\_\_\_  
hitelesítő

\_\_\_\_\_  
jegyzőkönyvvezető  
  
\_\_\_\_\_  
hitelesítő

Ellenjegyzem, és igazolom, hogy a létesítő okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítő okirat módosítások alapján hatályos tartalmának, és igazolom, hogy az annak alapjául szolgáló iratokat a felek 2016. május 11.-én írták alá:  
Dr. Szalay Pál: