

# Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

3600 Ózd, Malom út 6. 2.a

Cg: 05-02-000219

## ALAPSZABÁLYA

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

1. A szövetkezet cégneve: Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet
2. A szövetkezet székhelye: 3600 Ózd, Malom út 6. sz. 2 ajtó.
3. A szövetkezet jogi személy, melynek célja és feladata:
  - A szövetkezetben rejlő előnyök felhasználásával, a tagok közreműködésével és anyagi hozzájárulásával a szövetkezet kezelésébe tartozó lakóházakat és egyéb létesítményeket üzemeltesse, fenntartsa és rendeltetésszerű használatáról gondoskodjon.
  - Emellett célja és feladata tagjainak a lakásokkal összefüggő szolgáltatások szervezése, ilyen szolgáltatások nyújtása, szabad kapacitások külső szolgáltatásként történő lekötése.
  - A lakásszövetkezet tevékenységét nem tag tulajdonosok részére is végezheti, mellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
  - A szövetkezet vállalkozási tevékenységet is folytat, üzletszerűen társasházkezelői, illetőleg ingatlankezelői tevékenységet végezhet.
4. A szövetkezet tevékenysége  
Ingatlankezelés - főtevékenység
  - ❖ Villanyszerelés
  - ❖ Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
  - ❖ Egyéb épületgépészeti szerelés
  - ❖ Vakolás
  - ❖ Épületasztalos- szerkezet szerelés
  - ❖ Padló, falburkolás
  - ❖ Festés, üvegezés
  - ❖ Tetőépítés, tetőszerkezet-építés
  - ❖ Sajáttulajdonú ingatlan adásvétele
  - ❖ Sajáttulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
  - ❖ Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
  - ❖ Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése

Ennek keretén belül:

- ❖ a szövetkezethez tartozó lakóházak szervezett kezelése,
- ❖ a lakóházak és egyéb létesítmények állapotának rendszeres figyelemmel kísérése, a hibák időbeni elhárítása, a folyamatos karbantartás, felújítás és a házkezelési feladatok megszervezése,
- ❖ a szövetkezet működéséhez szükséges szervezet kialakítása, működtetése,
- ❖ a szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezése,
- ❖ a szövetkezet működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények fenntartása,
- ❖ a lakásokhoz kapcsolódó különböző szolgáltatások megszervezése,
- ❖ a szövetkezeti közös tulajdonban lévő helyiségek és területek hasznosítása



**II. FEJEZET**  
**A SZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZERVEI ÉS MŰKÖDÉSÜK\***

**A szövetkezet testületi szervei**

- a) közgyűlés
- b) házártkezellet
- c) igazgatóság
- d) felügyelő bizottság
- e) jelölőbizottság

a) **Közgyűlés**

A közgyűlés a szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve, melyet a tagok összessége alkot.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik

1. az alapszabály megállapítása, módosítása;
2. az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az elnöknek a megválasztása, felmentése;
3. a felügyelő-bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése. vagy a feladatukat ellátó más személy megbízása, felmentése;
4. a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
5. a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről; és az egyes, az épület karbantartását és felújítását érintő költségekben, illetve az éves közös költség négyzetméterenkénti előirányzatának módosításában
6. a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
7. a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
8. a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek (11. §) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
9. döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselési szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
10. tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
11. mindaz, amit a törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
12. a szövetkezet belső szabályzatainak véleményezése
13. a Felügyelő Bizottság éves tevékenységéről szóló jelentés elfogadása
14. Más szövetkezetbe vagy gazdasági társaságba, illetve egyesületbe érdekképviselési szervbe, szövetségbe és non-profit egyesületbe történő belépés és kilépés elhatározása,
15. tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása
16. jelölőbizottság megválasztása
17. döntés a fel nem osztható vagyon sorsáról

A közgyűlés (továbbiakban közgyűlés) összehívása, határozatképesség:

- 1.) A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal kell összehívni.
- 2.) 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.
- 2) A közgyűlést az Igazgatóság hívja össze, legalább 15 nappal korábban oly módon, hogy a helyét, idejét, és napirendi pontjait a tagok részére hirdetmény útján a szövetkezet kezelésébe tartozó épületek lépcsőházaiban, hirdetőtábláin közli.

3/A A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell:



- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c) közgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés (17. §) időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
- e) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

3) A közgyűlés a tagok legalább felének jelenléte esetén határozatképes.

4) *Határozatképtelenség esetén 15 perc\* elteltével megismételt közgyűlés kerül megtartásra, az egyébként előírt módon, amely újabb közgyűlés az eredeti napirend tekintetében, a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.\**

**Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:**

- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, valamint
- b) ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyongegosztásról meghozandó döntések esetében.

5) A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

6) A tag szavazati jogát közgyűlésen, továbbá házértekezleten gyakorolhatja.

Lakásonként csak egy szavazat vehető figyelembe. Ha a lakásnak több tulajdonosa van, a nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tag szavazata érvényes. Ha a tulajdoni arányok egyenlők, a tulajdonosok által kijelölt tag szavazatát kell figyelembe venni. Ha a tulajdonosok ezt nem jelölik meg és ellentétes a vélemény, a lakás után figyelembe vehető szavazat tartózkodásnak minősül.

Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

7.) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli két tanú által aláírt meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásnak tartalmaznia kell a meghatalmazó és a meghatalmazott személyes adatait, az ingatlan pontos megjelölését, amelyhez a képviselő kapcsolódik, és a közgyűlés időpontját, amelyen a képviselői jog gyakorolható.

**8.) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:**

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

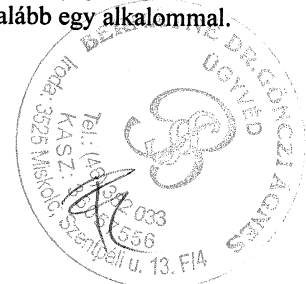
A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

Az elnöknek (igazgatóságnak) a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

**b) Házértekezlet**

- 1) A szövetkezet tagsága gazdálkodási egységenként (épületenként) házértekezleten (tagértekezlet) tárgyalja meg a közgyűlés elé terjesztendő ügyeket. Dönt a saját épületét érintő ügyekben, az épület karbantartását és felújítását érintő költségekben, és a Szervezeti és Működési Szabályzatban rögzített jogkörökben.
- 2) A házértekezletet a közös képviselő hívja össze szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal.



Nem tartozik a házértekezletek hatáskörébe:

- az éves közös költség négyzetméterenkénti előirányzatának módosítása KIVÉVE: A garázsok költségének megállapítása, amely házértekezletek hatáskörébe tartozik. (V. fejezet 3. pont)
  - az üzemelési többletkiadás felújításból történő pótlása
  - a házfelügyelői összevonások elhatározása, végrehajtása
- 3) A házértekezletek összehívását szükség szerint kezdeményezheti az épület közös képviselője, a szövetkezet elnöke és felügyelő bizottsága, továbbá az épületben lakó szövetkezeti tagok legalább 10%-a.
  - 4) A házértekező akkor határozatképes, ha az érintett szövetkezeti tagok legalább 50%-a jelen van. Határozatait nyílt szavazással, szótöbbséggel hozza, de szükség szerint titkos szavazás is alkalmazható.
  - 5) A gazdálkodási egység szövetkezeti tagjai házértekező megtartása nélkül is határozhatnak, írásbeli szavazással, illetve aláírásukkal a házértekező hatáskörébe tartozó kérdésekben, ha a döntés ily módon is meghozható.
  - 6) Írásbeli szavazásnál a kérdéseket úgy kell megfogalmazni, hogy a válaszadás egyértelműen „igenel”, vagy nemmel” megadható legyen. A szavazóívrnek tartalmaznia kell az előzményt, illetve a feltett kérdéseket, melyet a szövetkezet cégjelzésével, az elnök aláírásával kell a tagok rendelkezésére bocsátani a küldöttön keresztül. A szavazás eredményének kiértékelését a küldött és az elnök végzi, melyről a tagságot lépcsőházi hirdmény útján 8 napon belül tájékoztatni kell.
  - 7) *A tagok és nem tag tulajdonosok személyi és vagyonvédelmének érdekében a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 14/A §-a alapján a Lakásszövetkezet egyes épületei dönthetnek arról, hogy a közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszert (a továbbiakban kamerarendszer) létesítsenek és üzemeltessenek. A kamerarendszer kiépítéséről a közvetlenül érintett épület házértekezőtén a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthetnek. A Lakásszövetkezet adatkezelésre vonatkozó belső szabályzata tartalmazza a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges, a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokat összhangban megállapított adatkezelési szabályokat.\**

**c) Az igazgatóság**

- A közgyűlés – határozatlan időtartamra - öttagú igazgatóságot választ.
- Az igazgatóság tagjává az elnök kivételével csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.
- Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.
- Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat.
- Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
- Az igazgatóság az alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről.
- Az igazgatóság a tagnak 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.
- Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltozás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. 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 (1) bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

**e.) Az igazgatóság elnöke:**

- közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét
- kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét



- gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat
- a közgyűlés által hozott határozatok végrehajtásának megszervezése, ellenőrzése
- előkészíti és összehívja a közgyűléseket, és a szükség szerinti házértekezleteket
- a tagi kapcsolatok fenntartása, ápolása érdekében hetente ügyfelfogadási napot tart
- előkészíti a szövetkezet éves célkitűzéseire, mérlegére, eredményfelosztására vonatkozó javaslatot, s azt a beszámoló jelentéssel együtt a közgyűlés elé terjeszti.
- döntéseiért személyesen felelős
- 
- gondoskodik a felügyelő bizottság, illetve külső szervek által végzett vizsgálatokból eredő intézkedések megtételéről
- biztosítja a felügyelő bizottság zavartalan működéséhez szükséges anyagi-, tárgyi-, személyi feltételeket
- megalkotja az alapszabályon kívül a szövetkezet egyéb belső szabályzatait pld. a Szervezeti és Működési Szabályzatot
- nyilvántartást vezet a tagi bejelentési kötelezettség alá eső adatokról
- dönt a tag-(ok) részére nyújtandó ingyenes vagy kedvezményes juttatásokról
- Elrendeli, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.  
Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.  
Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.  
A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik. (47§ (1)-(4))
- dönt a jogi és nem jogi személy tagok felvételéről, a szövetkezeti tag tagsági viszonyának kizárással való megszüntetéséről
- dönt a szövetkezetet és a tagokat érintő minden olyan kérdésben, amelyek nem tartoznak a közgyűlés vagy más testület hatáskörébe, így különösen:
  - megvizsgálja a helyben kialakult bérleti díjakat és megállapítja ingatlan típusonként a tárgyévben alkalmazandó bérleti díj összegét
  - megállapítja az oldalankénti iratmásolási költséget
  - szükség szerint szakmai bizottságot, illetve bizottságokat létesít, fő feladataira munkatervet készít
  - az elnök a tagnak a lakásszövetkezetekre, illetve a jogokra és kötelezettségekre vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetve az abban felvetett kérdésekre a kézhezvételtől számított 30 napon belül írásban köteles választ adni
  - az elnök a tagi ingatlan tulajdonosváltása esetén a tag kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról, megjelölve abban a hátralék összegét is

#### d) Felügyelő bizottság

- 1) A közgyűlés 3 (három) tagú felügyelő bizottságot választ a szövetkezeti tagok soraiból, titkos szavazással – határozatlan - időtartamra.
- 2) A felügyelő bizottság a közgyűlésnek évente legalább egyszer tartozik beszámolni.
- 3) A felügyelő bizottság üléseit szükség szerint, de legalább háromhavonta tartja, ügyrendjét maga állapítja meg. Az ülés határozatképes, ha azon a tagok teljes számban jelen vannak. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza.
- 4) A felügyelő bizottság az igazgatóság elnökétől és minden más vezetőjétől független kizárólag a közgyűlésnek van alárendelve, és annak tartozik felelősséggel. Elnöke és tagjai a szövetkezettel munkaviszonyban nem állhatnak.
- 5) A felügyelő bizottság üléseiről, vizsgálatairól jegyzőkönyvet kell készíteni. Az ülésekről készített jegyzőkönyvet a résztvevők aláírásukkal hitelesítik.

#### Felügyelő bizottság feladata és hatásköre

