



**BERDA JÓZSEF**  
Lakásfenntartó Szövetkezet

# **ALAPSZABÁLY**

&

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI  
SZABÁLYZAT**

&

**HÁZIREND**

## **ALAPSZABÁLY**

### **EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

A Fővárosi Törvényszék mint Cégbíróság által **Cg.-01-02-050951** cégjegyzékszám alatt **bejegyzett BERDA JÓZSEF Lakásfenntartó Szövetkezet** jelen alapszabálya a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvénynek, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek megfelelően rendelkezik:

*A jelen módosítással érintett rendelkezéseket a dőlt betűs szedés jelzi – egyéb rendelkezések nem változnak:*

A szövetkezet elnevezése: **BERDA JÓZSEF Lakásfenntartó Szövetkezet**

Rövidített cégnev: **BERDA LAKÁSSZÖVETKEZET**

A szövetkezet székhelye: **1043 Budapest, Nyár utca 21. fszt. 1/A.**

#### **A LAKÁSSZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGÉNEK CÉLJA ÉS TEVÉKENYSÉGI KÖREI:**

- 1.1. A lakásszövetkezet a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet.
- 1.2. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, mellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.
- 1.3. A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – a 2004. évi CXV.tv. rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

A lakásszövetkezet alábbi tevékenységi köröket látja el:

TEÁOR 2008. **6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**  
– **főtevékenység**

4321'08 Villanszerelés  
4322'08 Víz- gáz-, fűtés légkondicionáló szerelés  
4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés  
4332'08 Épületasztalos-szerkezet szerelése  
4333'08 Padló-, falburkolás  
4334'08 Festés, üvegezés  
4339'08 Egyéb befejező építés m.n.s  
3499'08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.  
6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
6832'08 Ingatlankezelés  
8110'08 Építmény üzemeltetés  
8121'08 Általános épület takarítás  
8122'08 Egyéb épület-, ipari takarítás  
8129'08 Egyéb takarítás

- 1.4 A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek, tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, illetve az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte.
- 1.5 A lakásszövetkezet jogi személy.

#### **1. TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET**

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága látja el.

#### **2. A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE**

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, vagy a közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag – elnökhelyettes - képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.

Más tag, vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet; ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

A cégjegyzési jog a lakásszövetkezet szervezeti képviselésével rendelkező tisztségviselőt illeti meg.

A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

### **3. HATÁROZATOK BÍRÓSÁGI FELÜLVIZSGÁLATA**

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.

Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

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

A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatály nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását –kérelemre – felfüggesztheti.

Keresetindítás előtt a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság - a bírósági eljárás elkerülése érdekében – a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül- köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.

A felügyelőbizottság erről az intézkedéséről a bejelentést tevőt a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja.

A határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról döntenie és arról a bejelentést tevőt, valamint a felügyelőbizottságot írásban értesíteni.

A keresetindítás hatvan napos határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet, vagy szervének írásbeli döntésének kézhezvételéig, illetve e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik.

Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

### **4. TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK**

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői (gondnoki) lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más építmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

A lakásszövetkezet célját nem szolgáló építmény – különösen a gépkocsitároló a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat.

A lakásszövetkezet, a tag, továbbá nem tag tulajdonos a tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatály alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló, illetve szexuális termék és segédeszköz árusítására irányuló tevékenységet megtiltja.

A lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára a jogszabály rendelkezései irányadóak.

Az alapszabály szerves részét képező Házi rend szabályait – az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó szabályokat, amelyeket minden tag és nem tag tulajdonos, valamint bármilyen jogcímen használó köteles betartani.

### **5. AZ ALAPSZABÁLY**

A szövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát törvény szabályozza.

Az alapszabály elfogadásához a közgyűlésen (részközgyűlésen), illetve küldöttgyűlésen résztvevő szavazók legalább kétharmados többsége szükséges.

### **6. SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)**

A szövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának - az alapszabályban nem szabályozott, az alapszabályon túlmenő, részletes előírásait tartalmazza.

## 7. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETE

- 7.1. A közgyűlés
- 7.2. A részközgyűlés
- 7.3. A küldöttgyűlés
- 7.4. Az igazgatóság
- 7.5. A felügyelőbizottság
- 7.6. A választási bizottság
- 7.7. A tisztségviselők

### 7.1. KÖZGYŰLÉS

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása (7.2. f.) pont,
  - a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása (7.2. g.) pont
- Egyéb döntések a küldöttgyűlés hatáskörébe tartoznak.

### 7.2. RÉSZKÖZGYŰLÉS

**A szövetkezet a közgyűlését részközgyűlések formájában tartja.**

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani.

Egy részközgyűlési körzet minimum egy, maximum hét épület lehet.

A részközgyűlési körzetek az alábbiak

I- es körzet	101 épület Aradi u. 3-7. 105 épület Berda J. u. 50-54. 106 épület Munkásotthon u. 5-11. 107 épület Aradi u. 11-21.
II- es körzet	205 épület Nyár u. 11-31. 210 épület Nyár u. 43-63.
III- as körzet	206 épület Nyár u. 33-39. 207 épület Erzsébet u. 14-22. 211 épület Nyár u. 65-71. 221 épület Munkásotthon u. 41-43. 222 épület Erzsébet u. 33-39. 224 épület Munkásotthon u. 25-27.
IV- es körzet	303 épület Rózsa u. 31-41. 304 épület Munkásotthon u. 53-63. 305 épület Árpád u. 153-159. 306 épület Árpád u. 165-175. 307 épület Árpád u. 177-179.

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a.) az alapszabály megállapítása, módosítása,
- b.) az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése,
- c.) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy 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 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.) mindaz, amit a 2004. évi CXV. tv. vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

A közgyűlés (részközgyűlés) a tagok legalább felének jelenléte esetén határozatképes. Határozatképtelenség esetére tizenöt napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb részközgyűlés (megismételt részközgyűlés), az eredeti napirendi pontok tekintetében a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett részközgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést **követő 15 napon belüli időpontban** – a közgyűlés az ezt követően fennmaradó – napirenddel újabb közgyűlést kell tartani. **A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.** A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt részközgyűlést tartani:

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

A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, ellentétes szavazatok esetén főszabályként a nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos szavazatát kell figyelembe venni.

Azonos tulajdoni hányadok esetén a tagnyilvántartásban közös-költség viselőként szereplő tag szavazatát kell figyelembe venni.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. Egy tag legfeljebb másik két tagot képviselhet írásbeli meghatalmazással. Az írásbeli meghatalmazást két tanú által aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, amelyen legalább az egyik tanú a szövetkezet tagja kell, hogy legyen.

A részközgyűlések a részközgyűlési körzet belső ügyeiben önálló döntési jogkörrel rendelkeznek, ha az így hozott határozat más körzetet nem érint.

A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

### **7.3. KÜLDÖTTGYŰLÉS:**

#### **A szövetkezetben küldöttgyűlés működik.**

A küldötteket a tagértekezlet 5 éves időtartamra, nyílt szavazással választja.

A küldöttgyűlés jogosult – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével - minden ügyben dönteni.

A küldött köteles a küldöttgyűléseken megjelenni, munkájában részt venni.

**A küldöttek taglétszámhoz viszonyított aránya 1,06 %**

A küldött a küldöttgyűlésen szavazati joggal vesz részt.

*A küldöttek létszáma 33 fő.*

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a.) az alapszabály elfogadása, módosítása,
- b.) az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, illetve felmentése, titkos szavazással,
- c.) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, illetve felmentése, titkos szavazással,
- d.) a tisztségviselők díjazásának megállapítása,
- e.) beszámoló és a tárgyévi költségvetés (előirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről,
- f.) döntés a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatásáról,
- g.) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről,
- h.) tisztségviselő elleni kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentésről való döntés
- i.) döntés a szövetkezeti lakóépületek üzemeltetési és felújítási költségeinek mértékéről,
- j.) döntés a szövetkezet pénzügyi alapjairól,
- k.) döntés felújítási kölcsön felvételéről, annak összegéről, a tulajdonosok ezzel kapcsolatos befizetési kötelezettségeiről és hátralék esetén annak jogi végrehajtásáról,
- l.) döntés a szövetkezet részére szükséges létesítmények létrehozásáról és az ezzel kapcsolatos költségek, valamint azok forrásainak meghatározásáról,
- m.) döntés az esedékes felújítások szükségességéről, kivéve, ha az üzemeltetés biztonságát veszélyezteti,
- n.) a szövetkezet elnökével kapcsolatos munkáltatói jogok gyakorlása, amennyiben munkaviszonyban áll,
- o.) az igazgatóság, és a felügyelőbizottság éves beszámoló jelentésének elfogadása,

- p.) a választási bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, illetve felmentése, szótöbbséggel, titkos szavazással,
- r.) a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyeken kívül minden más ügyben a küldöttgyűlés jogosult dönteni.

A küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább a mérleg leadásáig - amely a mindenkori jogszabályokon alapul - össze kell hívni. Üléseit az igazgatóság hívja össze.

Kötelező a küldöttgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább 10%-a, vagy a felügyelőbizottság írásban - az okok megjelölésével – indítványozza.

A küldöttgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend közlésével, írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen ki kell függeszteni. A küldöttgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

Az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnöke és tagjai a küldöttgyűlésen szavazati joggal vesznek részt. Mint választott tisztségviselőket, a küldöttek jogai is megilletik.

A küldöttgyűlés a szavazásra jogosultak legalább felének jelenléte esetén határozatképes. A határozatokat a jelenlévő szavazók több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza.

A küldöttgyűlésen – tanácskozási joggal – a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.

Határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

Közgyűlés (részközgyűlés) illetve küldöttgyűlés összehívása helyett - a jogszabályban tiltott eseteket kivéve - az igazgatóság elrendelheti az írásbeli szavazást, amennyiben a döntés ily módon is meghozható.

A szavazatok leadási határidejét legalább 15 nappal megelőzően kell elrendelni az írásbeli szavazást, a tagokhoz eljuttatott sorszámozott szavazólapokkal, amely egyértelmű kérdést és arra adható „igen”, „nem” vagy „tartózkodik” válaszokat tartalmaz. Ezzel egyidejűleg az írásbeli szavazás elrendelését hirdetmény útján is közzé kell tenni.

A szavazatok összegyűjtéséről, a szavazatok összeszámlálásáról - a felügyelőbizottság bevonásával - az igazgatóság intézkedik.

A szavazás eredményéről a tagokat hirdető táblákon kell tájékoztatni.

A közgyűlésről (részközgyűlésről), küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melyet az erre megválasztott két szövetkezeti tag hitelesít.

#### **7.4. IGAZGATÓSÁG**

A küldöttgyűlés titkos szavazással, 5 évi időtartamra, 5 tagú igazgatóságot, valamint egy póttagot választ és annak tagjai közül külön szavazással megválasztja a szövetkezet elnökét és elnökhelyettesét.

A póttag a mandátum bármilyen okból történő megszűnése esetén, annak napjával az igazgatóság tagja lesz, mandátuma a többi tag mandátumának lejártáig tart.

Az igazgatóság elnökének, és az igazgatóság tagjainak legalább középfokú iskolai végzettséggel kell rendelkeznie.

Az igazgatóság elnöke és tagjai a szövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak.

Az igazgatóság tagjává nem csak a lakásszövetkezet tagja választható meg, ez esetben a lakásszövetkezet alkalmazásában áll.

Ha az igazgatóság elnöke nem főállásban látja el tevékenységét, az igazgatóság ügyvezető igazgató munkakört rendszeresít: alkalmazza és munkáltatói jogkörét ellátja. A munkáltatói jogokat a közgyűlés (küldöttgyűlés) gyakorolja.

Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét. Tevékenységéért a közgyűlésnek (küldöttgyűlésnek) felelős.

Kialakítja a szövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat.

Dönt minden olyan ügyben, amely nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe; az alapszabályban meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntések meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni.

Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg 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 tulajdonosváltás 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 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 fenti nyilatkozatának kiadását.

Az igazgatóságnak 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 másodszer 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)

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 fentiek szerinti módon megkísérelt kézbesítési vélelem áll be.

Az igazgatóság jogi képviselő útján intézkedik a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tag- és nem tag tulajdonosokkal szemben.

Az igazgatóság jogosult a legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként 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 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 ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

Az igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről.

Hatósági áremelkedés esetén, az éves infláció és a vízfogyasztás elszámolásakor - saját hatáskörben - megemelheti a közös költséget, a közműdíj, az inflációs érték emelkedés mértékének arányában.

Az igazgatóság gondoskodik a tulajdonosok által nem használt közös helyiségek a szövetkezet tulajdonát képező lakások hasznosításáról, bérbeadásáról.

Elkészíti a szövetkezet szervezeti és működési szabályzatát, valamint más belső szabályzatait. A törvényben meghatározott esetekben, a szövetkezet tagját kizárhatja.

A szövetkezet igazgatósága elősegíti a küldöttek tevékenységét.

## **7.5. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG**

A küldöttgyűlés 5 évi időtartamra, titkos szavazással, a szövetkezet tagjai közül – 3 tagú felügyelőbizottságot – és egy póttagot - és a bizottság tagjai közül külön szavazással elnököt és elnökhelyettest választ.

A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

A póttag a mandátum bármilyen okból történő megszűnése esetén, annak napjával a felügyelő- bizottság tagja lesz, mandátuma a többi tag mandátumának lejártáig tart.

A felügyelőbizottság elnökének, elnök helyettesnek és a felügyelőbizottság tagjainak legalább középfokú iskolai végzettséggel, és közülük legalább egy tagnak középfokú pénzügyi-számviteli végzettséggel kell rendelkeznie.

A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

### **A felügyelőbizottság:**

- a.) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez,
- b.) a lakásszövetkezet tisztviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztviselők és alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- c.) az igazgatóság figyelmét felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatnak vagy a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- d.) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá küldöttgyűlés összehívását,
- e.) összehívja a közgyűlést, küldöttgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget az erre vonatkozó köteletségének,

- f.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére szövetkezet gazdálkodásáról. E nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- g.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés, küldöttgyűlés elé terjesztett más beszámolókról is,
- h.) javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- i.) tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a részközgyűlés, küldöttgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait és azok tárgyában az igazgatóság legkésőbb a benyújtást követő második ülésén, a küldöttgyűlés pedig a következő ülésén határozni, illetőleg állást foglalni.

A felügyelőbizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - az igazgatóság ülésén és a szövetkezet bármely más testületének ülésén tanácskozási joggal vesz részt.

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

## **7.6. VÁLASZTÁSI BIZOTTSÁG**

A küldöttgyűlés 7 tagú választási bizottságot - 1 elnököt és 6 tagot - választ 5 évi időtartamra, amelynek feladata gondoskodni a tisztségviselők jelölésének és választásának törvényes rendjéről.

A választási bizottság tagja csak szövetkezeti tag lehet, aki nem esik a tisztségviselőkre vonatkozó kizáró rendelkezések, valamint összeférhetetlenségi szabályok alá, nem tagja sem az igazgatóságnak, sem a felügyelő bizottságnak.

A választási bizottság elnöke és tagjai tevékenységüket ingyenesen látják el.

A szövetkezet minden tagja jogosult önállóan jelöltet, vagy jelölteket állítani. A jelölést írásban kell a választási bizottsághoz eljuttatni, jelölési határidő a választást megelőző 30. nap. Amennyiben a jelöltek száma nem éri el az alapszabály szerinti létszámot, úgy a választási bizottság a jelöltállítási időszakot meghosszabbítja a választást megelőző 10. napig.

A választási bizottság a jelöltek listáját legkésőbb a választást megelőző 7. napon írásban átadja az igazgatóság elnökének.

A szavazólapokat a választási bizottság készíti el, amelyekre a jelöltek neve ABC sorrendben kerül fel.

A választási bizottság a tagjai közül 3 tagú szavazatszámoló bizottságot hoz létre a küldöttgyűlésre, amely biztosítja a szavazás törvényességét és a szavazóurnát a szavazás befejeztével átadja a választási bizottságnak. A szavazatszámolást a választási bizottság végzi, annak eredményéről jegyzőkönyvet készít, amelyet a választási bizottság elnöke és tagjai aláírnak, és a választási bizottság elnöke az eredményt ismerteti a küldöttgyűléssel.

Az az első 5 jelölt tekinthető megválasztott tisztségviselőnek, aki a leadott érvényes szavazatok közül a legtöbbet megszerezte, a 6. fő a póttag.

Szavazategyenlőség esetén – két vagy több jelölt esetén 6 főig – ugyanezen a küldöttgyűlésen ismételt szavazást kell tartani.

## **7.7. TISZTSÉGVISELŐK**

A szövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, a felügyelőbizottság elnöke, elnökhelyettese és tagjai, illetőleg a bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy.

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a küldöttgyűlés gyakorolja.

A tisztségviselők az ilyen tisztségeket betöltő személyektől elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szövetkezettel munkaviszonyban állnak.

Nem terheli fenti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak bejelentette.

A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles.

**Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:**

- a.) a megbízatás időtartamának lejártával,
- b.) a tisztségviselő halálával,
- c.) a küldöttgyűlés általi felmentéssel – amelyről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt,
- d.) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti,



- e.) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy a jogszabály vagy jelen alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges,
- f.) ha a 2004. évi CXV. tv. 30-31. §-a szerinti kizáró okot vagy összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg és ezt a felügyelőbizottság felé 30 napon belül okirattal nem igazolja.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok elvégzésével, változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

## 8. A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI VISZONY

### A LAKÁSSZÖVETKEZETNEK AZ LEHET A TAGJA, AKI:

- a.) az Alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- b.) a szövetkezeti lakás tulajdonosa,
- c.) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály az SZMSZ és a Házirend rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri, és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
- d.) adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz.

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

- A 14. életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett 14. életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A 14. életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a lakásszövetkezetnek.

- A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha a fenti feltételeknek megfelel –nem utasítható el.

- Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha megfelel a fenti feltételeknek.

- Ha a lakás több személy tulajdonában, illetve használatában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti szövetkezetbe tagként való felvételét, de közgyűlésen, tagértekezleten lakásonként csak egy tag szavazatát lehet figyelembe venni.

A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépő személyt értesíteni, és a küldöttgyűlést tájékoztatni kell.

A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely - az ellenkező bizonyításáig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

### A TAGSÁGI VISZONY MEGSZŪNÉSE:

A tagsági viszony megszűnik:

- a.) a tag halálával, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- b.) ha a tag lakását elidegeníti,
- c.) ha a tag a szövetkezetből kilép. A kilépési szándékot az igazgatóságnak írásban kell bejelenteni. A bejelentést követő 30. napon a tagsági viszony megszűnik.
- d.) ha a tagot kizárják.

Az igazgatóság kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a szövetkezet érdekelt súlyosan sértő, vagy veszélyeztető magatartást tanúsít,
- a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek nem teszi eleget, felszólításra - az abban megjelölt időtartam keretén belül – sem,
- felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

A tag kizárására az igazgatóság jogosult. A kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni, majd a határozatot írásban kell közölni. A határozat ellen a küldöttgyűléshez lehet fordulni, ami nem érinti a bírósági út igénybevételeének lehetőségét.

A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, a tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30. nap elteltével szűnik meg.

Az SZMSZ szabályozza, hogy a kizárt tag - amennyiben a kizárás oka megszűnt - mennyi idő elteltével kérheti ismét felvételét.

- e.) ha a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

## **9. A TAG ALAPVETŐ JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI**

### **9.1. A TAG ALAPVETŐ JOGA:**

- a.) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b.) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen (részközgyűlésen), tagértekezleten,
- c.) küldöttgyűlésen - ha nem küldött - tanácskozási joggal jelen lehessen,
- d.) tisztséget viseljen a lakásszövetkezetben,
- e.) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetve a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről — másolási költség megfizetése mellett- másolatot kérjen,
- f.) igénybe vegye a lakásszövetkezet szolgáltatásait,
- g.) tisztségviselőt jelöljön.

### **9.2. A TAG ALAPVETŐ KÖTELESSÉGE:**

- a.) az Alapszabály, az SZMSZ és a Házirend rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek határozatait betartsa,
- b.) a lakásszövetkezet vagyonát gondosan használja és védje,
- c.) határidőben teljesítse a lakásszövetkezet által a részére előírt fizetési kötelezettségét, - üzemeltetési- és felújítási költséget, az esetlegesen előírt pótbefizetési költséget – valamint vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében,
- d.) lakása elidegenítésének szándékát, az elszámolás elkészítése végett, 30 napon belül bejelentse,
- e.) lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát bejelentse,
- f.) lakáson belül, lakásán belüli alapvetések meghibásodása esetén a hiba megállapítás, illetve javítás céljára a hozzáférhetőséget (bejutást) biztosítani. Megakadályozása a meghibásodásból eredő anyagi károk átvállalását eredményezi,
- g.) lakásában tervezett építkezéstről, átépítésről vagy a közműveket érintő átalakításokról, cseréről előzetesen értesíteni köteles az igazgatóságot jóváhagyás, vagy az építési – szakhatósági engedélyhez szükséges nyilatkozat beszerzéséhez.  
A nem tag tulajdonosokra nézve is kötelezőek az a.) - f.) pontok.
- h.) lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- i.) a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a g) és h.) pont és a lakásszövetkezeti törvény 14.§. (1) bekezdés rendelkezéseit.

9.3. Az a tulajdonos, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek - nem lépett be, kizárták, stb. - nem részesülhet a szövetkezés előnyeiből, a bevételekből, így magasabb közös költség fizetésére kötelezhető.

9.4. Amennyiben a tulajdonos (tag és nem tag) lakását elidegenítik, a lakásszövetkezetnek azt be kell jelenteni, egyben a szövetkezettel el kell számolni, amiről a szövetkezet a szerződéshez csatolható igazolást ad.

9.5. A volt taggal a lakásszövetkezet az adásvételi szerződés csatolásától számított 10 munkanapon belül elszámolni köteles. A volt tag örökösével a lakásszövetkezet a jogerős hagyaték-átadó végzés eredeti példányban történő bemutatásától számított 10 munkanapon belül elszámolni köteles.

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

## **10. A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA**

10.1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tag és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.

- 10.2. Szövetkezetünk éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik, amelyet a küldöttgyűlés határoz meg.
- 10.3. A lakásszövetkezet tag és nem tag tulajdonosainak a fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit (közösköltség) épületenként külön-külön kell meghatározni és azt a lakás teljes alapterülete szerint kell viselni.  
A kiadásokat - bevételeket épületenkénti bontásban kell kimutatni.  
Az olyan - a lakásban nem mérhető közüzemi szolgáltatás díját, - melyet a szolgáltató a lakásszövetkezetnek, mint a lakások kezelőjének számláz - a lakásszövetkezet az épületben mért fogyasztást a lakásnégyzetméterek arányában osztja szét.
- 10.4. A felhasznált, mért hőmennyiség felosztására a mindenkor hatályos távhőszolgáltatásról szóló törvény és a kapcsolódó rendeletek előírásait kell alkalmazni.
- 10.5. A szövetkezet karbantartó részlege a tag és nem tag tulajdonosok, egyéb magánszemélyek, más szövetkezetek, gazdasági társaságok és más szervek részére is végezhet munkát.
- 10.6. A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből - fenntartás, felújítás - eredő tartozásaiért. Ha az a tartozások fedezésére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tag és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- 10.7. A Szövetkezet a vállalkozási tevékenységéből eredő kötelezettségek fedezetére 3.000.000,- Ft-ot (Hárommillió forintot) elkülönít.  
A vállalkozásból eredő kötelezettségekért a szövetkezet az elkülönített vagyonával felel.  
A szövetkezet 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.

### 11. SZÖVETKEZETI ÉRDEKKÉPVISELET

A lakásszövetkezet - mind a maga, mind a szövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működése, közös tevékenységük anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében - területi vagy szakmai alapon szerveződő, továbbá országos érdek-képviselői kapcsolatok ápolása érdekében szerveződött érdekképviselői szerv, a Lakásszövetkezetek és Társasházak Érdekképviselői Szakmai Szövetségének tagja (LÉTÉSZ) - munkájában részt vesz.  
A szövetkezetet a LÉTÉSZ-ben a mindenkor megválasztott elnök képviseli, küldötti minőségben.

Az országos érdekképviselői szerv – LOSZ – a nemzetközi szervezetben is képviseli az érintett magyar szövetkezeteket.

## **SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT**

(továbbiakban: **SZMSZ**) a lakásszövetkezeti törvény és az Alapszabályban megfogalmazottak mellett szabályozza a szövetkezeti önkormányzat működését.

Az SZMSZ megállapítása és módosítása a küldöttgyűlés nyílt szavazatának egyszerű többségével történik.

### **1. AZ SZMSZ CÉLJA, FUNKCIÓJA**

- 1.1. Alapvető cél, hogy segítse az önszerveződést, teremtsen lehetőséget az egyes épületek differenciált üzemeltetési megítélésére, a lakástulajdonos szövetkezeti tagok véleményének fokozott érvényesítésére.
- 1.2. Feladata, hogy kifejezze és szabályozott keretek között érvényre juttassa az önálló szövetkezeti egységben jelentkező véleményezési és döntési jogokat és biztosítsa a többségi döntéshozatalt.
- 1.3. Segíti az épületekben a kulturált emberi kapcsolatokhoz méltó, egymás mellett élés kialakulását, fenntartását.
- 1.4. Szabályozza a helyi érdekekkel egyezően - az épületek szövetkezeti tulajdonban lévő helyiségeinek hasznosítását.
- 1.5. Lehetővé teszi a lakásszövetkezet gazdálkodását befolyásoló külső hatások rugalmas kezelhetőségét.

### **2. A LAKÁSSZÖVETKEZETI LAKÁSOK TULAJDONOSAIT, LAKÓIT KÖZVETLENÜL ÉRINTŐ TEVÉKENYSÉGEK SZABÁLYOZÁSA**

- 2.1. A lakásszövetkezet tagjairól és a nem tag tulajdonosokról nyilvántartást vezet.
- 2.1.1. A nyilvántartás vezetése a szövetkezet alkalmazottainak feladata.

- 2.1.2. A nem szövetkezeti tag a tagi előnyökből nem részesülhet, közösköltségét a tényleges ráfordítás alapján, kedvezmények nélkül állapíthatják meg.
- 2.1.3. A közösköltséget nem fizetők, illetve annak fizetésével 2 hónappal elmaradók írásban felszólítást kapnak.
- a.) A tartozó tulajdonosokról név és lakáscím szerint, az összeg feltüntetésével kimutatás készül, épületenként. Ezt a tulajdonos jogosult megismerni.
- b.) A hátralékkal rendelkezők listája a küldött kérésére, részére kiadható.
- c.) A tartozók listája nem hozható nyílt hirdmény útján a közösségek tudomására.
- 2.1.4. Amennyiben - egyeztetés után - a sértett bizonyítja, hogy tévedésből került az adóslistára, a szövetkezet köteles helyesbítést kiadni.

## 2.2. KIZÁRÁS

- 2.2.1. A szövetkezet tagjait az igazgatóság kizárhatja soraiból, ha kétszeri írásbeli felszólítás ellenére, a közösköltség tartozása meghaladja 3 hónap összegét. Ezzel egy időben a tartozás behajtására bírósági eljárás indul.
- 2.2.2. A szövetkezet kizárt tagja - amennyiben a kizárás oka megszűnt - ismét felvételét kérheti. Elfogadása az igazgatóság részéről 6 hónapon belül nem lehetséges.

## 3. TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

- 3.1. A lakóépületekben a lakásokon kívül valamennyi helyiség, terület, (kivéve az erkélyeket és loggiákat) berendezés a szövetkezet tulajdona. Fenntartását, üzemeltetését a szövetkezet köteles megszervezni.
- 3.2. Lakáson belül a szövetkezetnek a szerelvényfal mögött lévő csővezetékek, valamint a fűtés csövek tekintetében az elzáró szerelvényekig karbantartási kötelezettsége van.
- 3.3. Az épületben lakó valamennyi tulajdonos használati joga kiterjed
- a lépcsőház,
  - a földszinti és emeleti előterek,
  - a személedobók,
  - a felvonók,
  - a gyerekkocsi tárolók,
  - a szárítóhelyiségek,
  - a tetőátjáró területére.
- 3.4. A szövetkezet köteles megszervezni az épület különféle gépészeti berendezéseinek üzemeltetését, karbantartását és felújítását (felvonó, lépcsőházi világítás, szellőző-berendezések, bejárati kapuk, kapu telefonközpontok, (kivéve a lakáskészülék) hideg- és melegvízellátás, csatorna-, fűtés-, személedobó-, ejtőcső stb.).
- 3.5. A szövetkezet - a bevételek növelése érdekében- különféle helyiségeket bérbeadás útján hasznosít. Eljárási szabályait az SZMSZ 6. fejezete tartalmazza.
- 3.6. A bérleti díjak visszaosztása a tulajdonviszonyok és használati jog szerint történik.
- a.) A lakásszövetkezet működésére biztosított, nem eredeti funkciója szerint használt helyiségből származó bevétel a lakóépületek között m2 arányban kerül felosztásra.
- b.) Azon helyiségek bérleti díjai, amelyek használatáról a tulajdonosok lemondtak (gyerekkocsi tárolók, szárítóhelyiségek), az adott épületnél marad.
- c.) A házfelügyelői lakások bérleti díjai a működési körzet épületeinél kerülnek szétosztásra.
- 3.7. a.) A vagyonvédelmi műtárgyak felszereléséhez az igazgatóság és az illetékes szakhatóság előzetes engedélyre szükséges.
- Tilos vagyonvédelmi rács felszerelésével
- a tűzcsapokat elzárni,
  - a menekülő utakat elzárni, a menekülést hátrányos módon befolyásolni,
  - nem zavarhatja az épület gépészeti,
  - villamos- és biztonsági berendezések funkcionális üzemét, szükség szerinti igénybevételét.
- Minden olyan kár, amely okozati összefüggésben van a felszerelt műtárggyal, a felszerelő tulajdonosokat terheli.

- Vagyonvédelmi műtárgy felszerelésre csak akkor kerülhet sor, ha az érintett többi tulajdonos írásban hozzájárul.
  - b.) Az elkerített részen a takarítást az elkerítő tulajdonosok végzik.
- 3.8. Elő- és pótűtés FŐTÁV-nál történő megrendelésére az elnök, illetve ügyvezető igazgató jogosult, amennyiben azt a napi középhőmérséklet szükségessé teszi.

#### 4. A TAGÉRTEKEZLET

- 4.1. A szövetkezeti épületekben lakó tagok tagértekezletet képeznek.

Tagértekezletet az igazgatóság, a felügyelőbizottság, illetve a küldött hívhat össze, hirdetmény útján.

Határozatképességre, határozathozatalra vonatkozó szabályozást az SZMSZ tartalmazza.

##### A tagértekezlet hatásköre:

- a.) a küldöttet megválaszthatja,
- b.) a küldöttet visszahívja,
- c.) véleményezi az igazgatóság és a felügyelő bizottság beszámolójelentését,
- d.) véleményezi a küldöttgyűlés elé terjesztett határozati javaslatokat.

- 4.1.1. A küldöttlétszám területi képviseleti elv szerinti megosztása:

<b>Épület száma,</b>	<b>címe:</b>	<b>Választható küldött létszám:</b>
<b>101</b>	Aradi u. 3-7.	<b>2</b>
<b>105</b>	Berda J. u. 50-54.	<b>2</b>
<b>106</b>	Munkásotthon u. 5-11.	<b>2</b>
<b>107</b>	Aradi u. 11-21.	<b>3</b>
<b>205</b>	Nyár u. 11-31.	<b>1</b>
<b>206</b>	Nyár u. 33-39.	<b>2</b>
<b>207</b>	Erzsébet u. 14-22.	<b>3</b>
<b>210</b>	Nyár u. 43-63.	<b>1</b>
<b>211</b>	Nyár u. 65-71.	<b>2</b>
<b>221</b>	Munkásotthon u. 41-43.	<b>1</b>
<b>222</b>	Erzsébet u. 33-39.	<b>2</b>
<b>224</b>	Munkásotthon u. 25-27.	<b>1</b>
<b>303</b>	Rózsa u. 31-41.	<b>3</b>
<b>304</b>	Munkásotthon u. 53-63.	<b>2</b>
<b>305</b>	Árpád út 153-159.	<b>2</b>
<b>306</b>	Árpád út 165-175.	<b>2</b>
<b>307</b>	Árpád út 177-179.	<b>2</b>

- 4.1.2. A tulajdonosok minimum 10%-nak írásos kérésére az Igazgatóság köteles a tagértekezletet összehívni.
- 4.1.3. A tagértekezletet a küldött, illetve a szövetkezet egy tisztségviselője vezeti.
- 4.1.4. A tagértekezletre meg kell hívni a szövetkezet legalább egy tisztségviselőjét.
- 4.1.5. A tagértekezlet határozatképessége
- a.) A határozatképességhez a szavazásra jogosultak legalább 50 %-os jelenléte szükséges. b.)
  - Határozatképtelenség esetén 8 napon belül azonos napirenddel összehívott tagértekezlet a megjelentek számától függetlenül határozatképes.
  - c.) Ajánlott eljárás: a tagértekezleti meghívó (értesítés) tartalmazza a szükséges vagy megismételt tagértekezlet időpontját is.
- 4.1.6. A tagértekezletre a meghívás írásban, egyéni meghívókkal, közös helyiségekben kifüggesztett plakáttal történik.  
Az értesítés legalább 3 nappal előzze meg a rendezvényt.
- 4.1.7. A tagértekezlet helyét a lehetőségek, és a célszerűség határozza meg. Mindenképpen olyan helynek kell lennie, ahol a zavartalan tagértekezleti munka biztosított.
- 4.1.8. A tagértekezletről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a tagértekezlet vezetője és legalább egy résztvevő tag aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvnek elválaszthatatlan része a tagértekezlet jelenléti íve.

- a.) A jegyzőkönyv tartalmazza a tagértekezlet időpontját, helyét, megjelentek számát, a határozatképesség alakulását, a hozott határozatokat (szavazati arányok feltüntetésével: „mellette”, „ellene”, „tartózkodás”)
- b.) A jegyzőkönyv tartalmazza az igazgatósághoz, felügyelő bizottsághoz feltett kérdéseket, igényeket, bírálatokat, javaslatokat és egyéb véleményeket is.
- c.) A jegyzőkönyvet az igazgatóságnak kell megküldeni. A felvetett kérdésekre az igazgatóság, illetve a felügyelőbizottság köteles 30 napon belül írásban válaszolni.

4.1.9. A tagértekezlet határozatait szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza.

## 4.2. A KÜLDÖTT

- 4.2.1. A küldött a helyi önkormányzat tagértekezleten megválasztott - a képviselőtöbbség által ellátó szövetkezeti tag. Fenntartja a kapcsolatot a tulajdonos, a vezető testület, illetve a küldöttgyűlés között.
- 4.2.2. Képviseli a tulajdonostársak érdekeit a küldöttgyűlésen.
- 4.2.3. A küldöttet távollétében az ő írásbeli, teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazása alapján más tag is helyettesítheti a küldöttgyűlésen szavazati joggal.
- 4.2.4. A küldött csak szövetkezeti tag lehet.
- 4.2.5. Megbízatása megszűnhet:
  - a.) lemondással,
  - b.) visszahívással,
  - c.) egyéb okok miatt.

- Megszűnés esetén gondoskodni kell az igazgatóságnak a tagértekezlet összehívásáról, új küldött választásáról.

- A küldött visszahívását a választó tagság, az igazgatóság, illetve a felügyelőbizottság kezdeményezheti.

## 5. A SZÖVETKEZET KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. A szövetkezeti közösköltség terhére az alábbi javítások, karbantartások tartoznak:
  - a.) a szakipari fal mögötti alapvezetékek - csatorna, szellőzés, hideg- és melegvíz - az első elzáróig (hozzáférhetőség csak a tulajdonosok lakásán keresztül lehetséges).
  - b.) Az elektromos vezetékek, a lakásbiztosító automatáig
  - c.) a gépi szellőzés
  - d.) a kaputelefon
  - e.) az elektromos ajtózárral
  - f.) a fűtőcsövek a radiátorokig, illetve - ahol van - a radiátorszelepig
  - g.) a felvonó
  - h.) a lépcsőházi világítás és tartozékai
  - i.) a lépcsők, korlátok
  - j.) a közös helyiségek festése, mázolása
  - k.) a szemétdobók, konténertárolók
  - l.) a kapubejárók
  - m.) a tetőszigetelés, tetőtéri berendezések
  - n.) az épületek főfalai
  - o.) a szerelősínt, pince alapvezetékek
  - p.) a pince- szerelősínt elhelyezett szerelvények, világítás, elosztók, kapcsolók
  - r.) a szinteken elhelyezett fűtési szerelvények, füstelvezető ablakok
- 5.2. A lakásokon keresztül megközelíthető, szakipari falon belüli hiba javítása soron kívüli.
  - 5.2.1. Amennyiben a tulajdonos a hiba gyors elhárítását akadályozza, az okozott kárért felelősséggel tartozik.
  - 5.2.2. A felmerülő kár megtérítése céljából - a biztosított lakások esetén - a biztosítóhoz kell fordulni.
  - 5.2.3. Aki lakásának biztosítását elmulasztotta, kárát maga viseli.
- 5.3. A lakásba jutás nélkül elvégezhető munkák besorolása a biztonság, az elhasználatási szint, illetve egyéb fontossági sorrend figyelembe vételével történik.

- 5.4. Az elvégzett munka minőségét az átvevő köteles ellenőrizni. Amennyiben a meghibásodás a munka minőségi hiányai miatt ismétlődik, a felelősséget vizsgálat útján kell megállapítani.
- 5.5. A karbantartási- és kezelési kötelezettségbe tartozó munkák önköltségi áron kerülnek elvégzésre.
- 5.5.1. A hibabejelentés személyesen, telefonon, munkaidő után üzenetrögzítőn, illetve a gondnok útján történik.
- 5.5.2. A hibabejelentés a nyilvántartás alapján visszaellenőrizhető, a végzett munka a meghibásodás gyakorisága és egyéb összefüggések alapján tisztázható.
- 5.6. Közös helyiségekben keletkezett üzemzavar esetén minden alkalommal kivizsgálendő és megállapítandó a felelősség.
- 5.7. A szövetkezet a lakásokon belül, a közművek csatlakozási pontján túl, csak akkor köteles javítást végezni, ha a keletkezett állapot a többi lakás használhatóságát veszélyezteti.
- 5.8. A lakáson belül a végzendő szolgáltatások térítés ellenében vehetők igénybe.

## **6. A LAKÁSSZÖVETKEZETI TULAJDONBAN LÉVŐ TERÜLETEK BÉRBEADÁSA**

- 6.1. A lakásszövetkezeti tulajdonban lévő helyiségek hasznosítása bérbeadás útján, a szövetkezet bevételeinek növelését szolgálja.
- 6.2. Előnyben részesül az olyan bérlemény-igénylő, aki tevékenységével a tulajdonosok közvetlen igényeit, érdekeit szolgálja, komfortérzetét növeli.
- 6.3. Nem adható bérbe helyiség olyan tevékenységre, amely a tulajdonosok egészségét (pl. környezet-szennyezés), biztonságát (pl. tűz- és robbanásveszély), nyugalma (pl. zajártalom) veszélyezteti. Közösköltséggel tartozó tag bérleményre nem jogosult. Ennek megállapítása esetén a bérleményt fel kell mondani.
- 6.4. A bérleti szerződés rögzíti a közös megállapodás alapján történő bérleti díj változtatásának jogát, a közüzemi szolgáltatások módját, a helyiség profil-átalakításának elgondolásait, a bérlemény megszűnését követően az eredeti állapotok visszaállításának szükségét vagy kártalanítás nélkül – változtatás mellőzésével történő átadását.
- 6.4.1. A bérlemény nem adható át viszontbérelőnek. Új bérelő esetén a szerződéskötés joga a szövetkezet elnökét (ügyvezető igazgatóját) illeti meg.
- 6.4.2. A kedvezőbb bérbeadás érdekében a szövetkezet - egyes bérlemények hasznosításakor - versenytárgyalásokat kezdeményez, pályázatokat hirdet, közleményeket tesz közzé. Az épületben lakó tulajdonost - azonos feltétel esetén - elsőbbség illeti meg.
- 6.5. A tulajdonosok által - háztartáshoz kapcsolódó - tárolási célra igénybe vett helyiségek bérleti díja - egyéb műszaki körülmények figyelembevételével - a szerződés megkötésekor kerül megállapításra. Módosítása szintén kétoldalú megegyezés alapján történik.
- 6.5.1. Tagoknak nyújtott kedvezményes bérlemények díjának megállapítása a küldöttgyűlés körébe tartozik.
- 6.5.2. Aki a tároló helyiségben hűtő -, mélyhűtő-, egyéb elektromos áramfogyasztó gépet üzemeltet, köteles azt bejelenteni, s az adott tárgy műszaki leírása alapján az átlagfogyasztásnak megfelelően plusz havi összeg befizetésére kötelezett.
- 6.6. A lakástulajdonosok hozzájárulása szükséges olyan helyiségek bérbeadásához, amelynek használatára alanyi jogot kapott a lakás megvásárlásakor (szárítóhelyiség, gyerekkocsi tároló stb.). A lakásszövetkezeti helyiséget használó tag vagy nem tag akkor jogosult annak kizárólagos használatára, ha a lépcsőházban lakó tulajdonosok legalább 50 %-a és plusz 1 fő a kérelmét aláírta.
- 6.7. A tulajdonosok által célirányosan, közös használatra berendezett helyiség (klub, barkácsműhely, kondícióterem stb.) kialakításához az önkormányzati alapegység tulajdonosok - minősített többségű - írásos hozzájárulása szükséges.
- 6.7.1. A kialakított helyiség használatára az önkormányzati alapegység minden tagja jogosult. Működési szabályait önmaguk rögzítik.

- 6.7.2. Tagsági díj, vagy egyéb térítési díj bevezetése esetén bérleti díj befizetése kötelező, melynek összegét szerződésben kell rögzíteni.
- 6.7.3. Közüzemi szolgáltatás fokozott igénybevétele esetén annak elkülönítése (villanyóra felszerelés), illetve megállapított átalány fizetése (vízdíj, hőszolgáltatás) szerződésben rögzítendő.
- 6.7.4. A felmerülő problémák megoldásához a küldöttek, küldöttcsoport, az igazgatóság elnöke, ügyvezető igazgató, az igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság nyújt segítséget, illetve hoz döntést.
- 6.7.5. A szövetkezeti tagok anyagi hozzájárulásával, társadalmi munkájával létrehozott járulékos beruházások tulajdonjoga a szövetkezet egészét illeti. A tulajdonjog át nem ruházható.
- 6.8. A bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi a szövetkezet, ha:
- A bérlő nem a bérleti szerződésben meghatározott célra (tevékenység végzésére) használja a bérleményt.
  - A bérleti díjat nem fizeti 3 hónapja és kötelezettségének írásos felszólítás ellenére nem tesz eleget.
  - Ha a közösköltséget nem fizeti, az a bérleti jogviszony megszüntetését eredményezi.
  - Tulajdonos változás esetén a szövetkezet a volt bérlő jogviszonyát megszünteti. Új bérlővel új szerződéskötés történik.
- 6.9. Bérleti szerződés felmondását a tulajdonosok is kezdeményezhetik a szövetkezet elnökénél, ügyvezető igazgatónál.

## **HÁZIREND**

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületeinkben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja lakóépületek rendeltetészerű használatára, állagának védelmére szolgáló más jogszabályban nem rögzített követelményeket.

### **I. Lakóépületek, ingatlanok rendje**

1. A házirend hatálya kiterjed - tulajdoni formától függetlenül - minden lakó-és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) helyiségre és mindazon személyekre, akik a lakóépületet, ingatlant használják: állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.
2. Közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai- vagy használók közössége a házirend rendelkezéseitől nem térhet el.
3. A házirend alkalmazása szempontjából
  - lakóépület: az olyan épület, amelyben a lakásszövetkezeti tag vagy a nem tag tulajdonában, illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, műhely, raktár stb.) számát.
  - kezelő: a lakásszövetkezet munkaszervezete
  - használó: a lakóépületben, ingatlanon bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, vendég stb.) személy.
  - közös használatra szolgáló helyiség: gyermekkocsi és kerékpártároló helyiség, a közös helyiségek, pince, szárító stb.
  - közös használatra szolgáló terület: általában a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, átjáró folyosó.
  - közösségi helyiségek: az olyan célt szolgáló helyiségek, amelyek a szövetkezet működését szolgálják
4. A lakóépületben, a hozzátartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területen napszaktól függetlenül, tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól, tevékenységtől.

**TV, rádió, lemezjátszó, videó és egyéb berendezések, napközben is,  
de különösen 8 óra előtt és 20 óra után csak úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarják.**

A lakóépületben:

- zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata,
- zajjal járó építési és szerelési munkavégzés
  - munkanapokon 8-18 óra között
  - szombaton 9-14 óra között
- háztartási gépek és szemétdobó használata
  - munkanapokon és szombaton 9-19 óra között
  - vasárnap és ünnepnapokon 9-14 óra között engedélyezett.

A megjelölt időszakoktól a kezelő, a használók többségének előzetes nyilatkozata alapján eltérhet, esetenként írásbeli értesítése mellett rövidebb ideig tartó, zajjal járó építési, szerelési munka végzését megengedheti, illetve családi rendezvényekhez hozzájárulhat.



A huzamosabb ideig tartó (egy munkanapnál tovább tartó) építési, szerelési munkát a megjelölt időpont esetén is a kezelőnek be kell jelenteni. A munkavégzés időpontját és tartamát a munkák megkezdése előtt a kivitelezőnek kell hirdetmény útján a lakóközösség tudomására hozni.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

5. Az ének és zene gyakorlása (oktatása), ha a kezelő a használók többségének nyilatkozata alapján eltérően nem rendelkezik,

munkanapokon 9-19 óra között

szombaton 9-15 óra között folytatható.

Hivatásos művészek, együttesek és oktatók működését a Kerületi Önkormányzat Igazgatási feladatokat ellátó szerve az Igazgatóság véleményezése után rendkívül indokolt esetben - a fentiekben foglalt időszakon felül is - megtilthatja.

6. A tulajdonosok és bérlők a lakóépület kapuit kötelesek zárva tartani, ennek érdekében a kapukulccsal rendelkező személy köteles használat után a kaput bezárni, továbbá csak a vele együtt érkező, vagy onnan távozó - általa is ismert - személyek be-, illetőleg kiengedésére jogosult!
7. Személyfelvonóval rendelkező épületekben a liftek kezelését 14 éven aluli személyek nem végezhetik.  
**A felvonóban dohányozni és szennyeződést okozó tárgyakat szállítani tilos.**
8. **Tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légterű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben.**
9. **A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelőrendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy az érintett épületek részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet Adatkezelési szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban – adatkezelési szabályokat.**

## II. A lakóépületek, ingatlanok tisztasága

1. A tisztaság és rend fenntartása minden lakó kötelessége.  
A kezelő köteles az egész lakóépületben rendszeresen takarítást végeztetni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fémtárgyait, minden nagytakarításkor megtisztíttatni.
2. Konténerbe, szemétdobóba kizárólagosan háztartási szemét önthető. Nem használható a szemétdobó:
- darabos tárgyak esetében (nagyobb papírdobozok, fa és fém lécek, rudak, ruhák, bútor csomagoló anyagok, hullámpapír)
  - lakás felújítása során keletkezett sít, csempe, linóleum padlószőnyeg, beton esetében
  - különösen az olyan tárgyaknál, amelyek az összehajtogatást, begyűrést követően "kirugóznak" és emiatt a csőben elakadhatnak.
  - folyadék, zsír, olaj beöntésére
- Porszívó zsákja a szemétdobó helyiségben nem rázható ki, eldobható porzsákokat szükséges használni. Szemétdobóba be nem dobható tárgyakat, lomot, liften kell szállítani. A földszinti szemétygyűjtő helyiség ajtaját zárva kell tartani.
- Minden olyan esetben, amikor valamely lakó a szemétdobó helyiséget beszennyezi, köteles azt feltakarítani. Ennek elmaradása esetén a többi lakó éljen a résztulajdonosi jogából adódó figyelmeztetéssel. Elhasznált berendezéseket, kidobásra ítélt bútorokat és egyéb lomot a folyosóra, illetve a ház elé **kirakni tilos** - kivéve a lomtalanítási akciókat. Az említett lomot a lakás tulajdonosának kell elszállíttatnia, különben a kezelő a lakó költségére fogja azt elvitetni.
- A fenti szabályok megszegését a gondnoknak, illetve lépcsőházi küldöttnek jelezni kell.
3. Lakáson kívül
- munkanapokon: 9-19 óra között,
  - szombaton 9-14 óra között lehet lakástextíliát **porolni, tisztítani**.
- Erős port, szennyeződést okozó portörülő ruhát, szőnyeget stb. az ablakban, erkélyen **kirakni tilos**. A takarítás során keletkezett szennyeződést, azonnal el kell távolítani.
4. A lakóépületből tárgyakat **kidobni**, bármilyen folyadékot **kiönteni, csikket kidobni tilos**. Ablakban, loggián, erkélyen, lépcsőházban növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

5. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést a saját költségén haladéktalanul megszüntetni.  
Ha a szállító és használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
6. Rovarfertőzés megszüntetése érdekében a lakásban, helyiségben az ott lakó a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, a kezelő elrendelni, illetőleg az illetékes ÁNTSZ hatóság kötelezése alapján azt eltűnri.

### **III. A lakóépületek és lakások állagvédelme**

1. A lakóépület, a benne lévő lakások állagának védelme minden tulajdonost és bérlőt arra kötelez, hogy - a lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,  
- a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,  
- a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő és melegvíz szolgáltató, szellőztető, kaputelefon berendezés, központi televízió és rádió antenna, személyfelvonó stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
2. A tulajdonosnak bérlőnek és használónak minden megelőző intézkedést meg kell tenni, hogy az alatta lévő tulajdonosok lakásának áztatását megelőzze.  
Felelősségbiztosítás hiányában az okozott kár megtérítésére a tulajdonos kötelezhető.
3. A kezelő köteles a polgári védelmi, tűzbiztonsági, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni és azokat megfelelően karbantartani.
4. A lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait, a loggia az erkély falait a kezelő előzetes engedélyével, az általa megjelölt színre szabad mázolni és festeni.
5. Loggián, erkélyen csak városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

### **IV. Közös helyiségek, területek használata**

1. A közös használatra szolgáló helyiségek, a gyermekkocsi és kerékpártároló kivételével, továbbá a közösségi helyek igénybevételenek időpontját a kezelő a használók többségének nyilatkozata alapján jogosult meghatározni.
2. A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a gondnok hozzáférhető helyen köteles tartani.
3. Tetőtéri ki-és átjárók kizárólag rendkívüli esetben, az arra rendszeresített kulcs és járólapok igénybevételeivel, saját felelőség mellett vehetők igénybe.
4. A tulajdonosok, bérlők felelősek a másoknak okozott kár miatt. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a szülők, a gondozójuk, kivételes esetben a károkozó felel.
5. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat pl. gyermekkocsi, kerékpár ideértve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is a kezelő engedélyével lehet tárolni.
6. A közös használatra szolgáló területet a tulajdonosok kezdeményezésére a kezelő felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.  
A kezelő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállíttatni.

### **V. Tüzelőanyag tárolás**

A lakóépületben **bármilyen tüzelőanyag vagy üzemanyag** (pl. benzin, gáz, gázzal töltött edény, gyúlékony festékanyag stb.) **tárolása szigorúan tilos.**

### **VI. Állattartás**

1. Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az mások lakásának loggiáját, erkélyét, ablakpárkányát vagy az épület közös használatára szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad.
2. A lakóépület közös használatára szolgáló helyiségeiben és területén állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
3. A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
4. Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek szabályozzák.

## **VII. Szabálysértés**

1. A lakóépületben az együttélési szabályok betartása, a házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonosok a kezelő és a használó közös kötelessége.
2. A szabálysértést elkövető tulajdonos vagy használó a mindenkor hatályos jogkövetkezmények szerint felel a szabálysértésért, amelyet a Szabálysértési hatóság által lefolytatott eljárásban a hatóság szab ki.
3. Szabálysértési eljárást a Szövetkezet, illetve az a személy kezdeményezhet, akinek jogát vagy jogos érdekét a magatartás sérti.

## **VIII. Vegyes rendelkezések**

1. Panelépület sajátosságaiból adódó egyedi rendelkezések:
  - gázszerelést, gáztűzhely-javítást csak szakhatósági engedéllyel rendelkező cég vagy annak megbízott alkalmazottja végezhet,
  - gáztűzhelyet a gázművek által kiadott szabályzat és a gyártómű használati utasítása szerint szabad használni,
  - hőfejlesztő elektromos készülékeket bekapcsolt állapotban őrizetlenül hagyni tilos
  - gyertya égetést (karácsonyi, kegyeleti) csak folyamatos felügyelet mellett szabad végezni
  - hűtő-, fagyasztószekrények hátsó oldalát célszerű évente - biztonsági okokból - portalanítani.
2. A lakásszövetkezet küldöttgyűlésén elfogadott Házirendet a kezelő köteles a lakóépületben jól látható helyen kifüggeszteni, bérleti szerződés megkötésekor a bérlő rendelkezésére bocsátani.

Jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekre a 2004. évi CXV tv., valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

Budapest, 2018. május 7.