

**Kelenföldi Egyesült
Lakásfenntartó
Szövetkezet**

**MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBE
FOGLALT ALAPSZABÁLY**

(a módosításokkal egységes szerkezetben)
2024. április 23. napjával

dr. Bercsényi Gábor

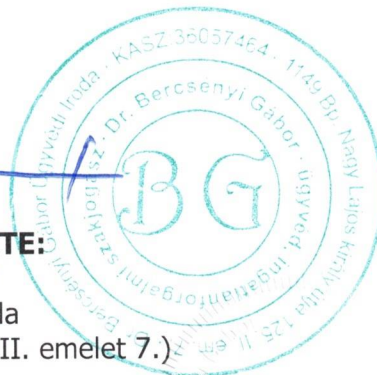
KÉSZÍTETTE ÉS ELLENJEGYZTE:

dr. Bercsényi Gábor ügyvéd

dr. Bercsényi Gábor Ügyvédi Iroda

(1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 125. II. emelet 7.)

KASZ SZÁM: 36057464



Budapest, 2024. április 23.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A lakásfenntartó szövetkezet neve, székhelye, jogi személyisége

1. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet

neve: Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet
rövidített neve: KELSZ
székhelye: 1119 Budapest, Etele út 65.
cégjegyzékszám: Cg.01-02-052813.

(2) A lakásfenntartó szövetkezet 1976. április hó 26-án a Fehérvári lakótelep 7. jelű Lakásfenntartó Szövetkezetből való kiválással jött létre.

(3) A lakásfenntartó szövetkezet jogi személy.

(4) A lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában a 1119 Budapest, Etele út 26, 28, 30, 32, 32/B, 32/C, 63, 65, 67, és 69 számú lakóépületek állnak.

2. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet a tagok által önkéntesen létrehozott, demokratikus önkormányzattal, és nyilvántartott tagsággal rendelkező, közhasznú tevékenységet ellátó kommunális szervezet.

(2) A lakásfenntartó szövetkezet a tagok fizetési kötelezettségével és önkéntes személyes közreműködésével a tagok érdekeit szolgáló lakásfenntartási tevékenységet, valamint ennek elősegítésére vállalkozási tevékenységet folytat.

A lakásfenntartó szövetkezet célja

3. §

(1) A tagok anyagi hozzájárulásából és az egyéb bevételekből a szövetkezésben rejlő előnyök kihasználásával a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában és használatában lévő ingatlanok, egyéb helyiségek és berendezések, kezelése, karbantartása és felújítása.

A lakásfenntartó szövetkezet tevékenységi köre

4. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet tevékenység körei:

a/ **68.32 '08 – Ingatlankezelés (főtevékenység);**

b/ 43.21 '08 – Villanszerelés;

c/ 43.22 '08 – Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés;

d/ 43.29 '08 – Egyéb épületgépészeti szerelés;

e/ 43.39 '08 – Egyéb befejező építés m.n.s.;

f/ 61.10 '08 – Vezetékes távközlés;

g/ **68.20 '08 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése;**

h/ 81.10 '08 – Építményüzemeltetés;

i/ 73.11 '08 – Reklámügynöki tevékenység;

j/ 81.21 '08 – Általános épületkarítás;

k/ 81.29 '08 – Egyéb takarítás;

l/ 82.99 '08 – M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás.

(2) A lakásfenntartó szövetkezet a fenntartási feladatok körében gondoskodik:

a/ a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában lévő lakóházak és azok berendezéseinek rendszeres ellenőrzéséről, folyamatos karbantartásáról, valamint az ehhez szükséges szervezet működtetéséről,

- b/ a közgyűlés, illetve az alapszabály 10.§ (6) bekezdés f/-g/ pontjaiban meghatározott esetekben az igazgatóság által jóváhagyott felújítások elvégzéséről, illetve elvégeztetéséről.
- (3)** A lakásfenntartó szövetkezet a számviteli feladatok körében gondoskodik:
- a/ a szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének működtetéséről az érvényes számviteli törvény előírásainak megfelelően;
- b/ a tagság befizetéseinek és kiadásainak épületenkénti nyilvántartásáról, kivéve a fel nem osztható központi költségeket;
- c/ a tagok és nem tagok tartozásaival kapcsolatos eljárások lefolytatásáról, valamint ezek eredményeinek a végrehajtásáról.
- (4)** A lakásfenntartó szövetkezet az egyéb feladatok körében gondoskodik:
- a/ a tagok és a nem tagok lakás szövetkezettel kapcsolatos ügyeinek intézéséről
- b/ az igazgatósági fogadóórák megtartásáról;
- c/ a felügyelőbizottsági fogadóórák megtartásáról.

II. FEJEZET

A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET SZERVEI

A közgyűlés

5. §

- (1)** A lakásfenntartó szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés, amely a tagok összességéből áll. A közgyűlés levezető elnöke a lakásfenntartó szövetkezet elnöke, vagy a közgyűlés által megválasztott személy.
- (2)** A közgyűlés – a jogszabályi keretek között, – a lakásfenntartó szövetkezetet érintő minden kérdésben dönthet.
- (3)** A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:
- a/ a lakásfenntartó szövetkezet alapszabályának elfogadása és módosítása;
- b/ az igazgatóság elnökének és tagjainak a megválasztása, felmentése;
- c/ a felügyelőbizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése;
- d/ a tisztségviselők díjazásának a megállapítása;
- e/ a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségeloirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f/ a lakásfenntartó szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének az elhatározása;
- g/ belépés szövetkezetbe, gazdasági társaságba és kilépés onnan, szövetkezet, illetve gazdasági társaság alapítása, a bérbeadás kivételével vállalkozási tevékenység elhatározása;
- h/ belépés érdekképviseleti szervbe és kilépés onnan;
- i/ döntés a tisztségviselők elleni kártérítési per megindításáról, illetőleg büntető feljelentés megtételéről;
- j/ a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- k/ a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- l/ mindaz, amit a lakásszövetkezetekről szóló 2014. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lsztv.) vagy a jelen alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

6. §

- (1)** A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer az igazgatóság hívja össze.
- (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, en-

nek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

(3) A közgyűlést – annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – hirdetmény útján, a meghívó egy példányának a lakásfenntartó szövetkezet épületeinek földszinti előtereiben lévő hirdetőtáblákon történő kifüggesztésével kell összehívni. A meghívót meg kell jelentetni a Szövetkezet honlapján is. A hirdetmény kifüggesztéséről jegyzőkönyvet kell felvenni, melyet az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság egyik jelen lévő tagja és az igazgatóság által felkért, a kifüggesztésnél szintén jelen lévő nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag aláírásával hitelesít.

A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

- a/ a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b/ a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c/ a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást;
- d/ részközgyűlés tartása esetén az erre történő utalást
- e/ sürgősség esetén ennek indoklását is

A hirdetmény kifüggesztésével egyidejűleg a meghívót és mellékleteit elektronikus úton kell megküldeni minden olyan tulajdonosnak, aki a Szövetkezetet felhatalmazta, hogy e-mailben tájékoztatást küldjön számára. Ha egy lakás tulajdonosai nem adtak felhatalmazást az elektronikus úton való tájékoztatásra, akkor meghívót és mellékleteit az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság egyik tagja, valamint az igazgatóság által felkért nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag jelenlétében, a lakás postaládájában el kell helyezni, melyről szintén jegyzőkönyv készül, amit a jelenlévők aláírásukkal hitelesítenek. A törvényben előírt 15 napos határidő betartása szempontjából a hirdetmény kifüggesztésének időpontja az irányadó.

(4) Sürgős esetben – különösen: a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzetben – a közgyűlési meghívó kifüggesztésére a (3) bekezdésben meghatározott 15 napos határidő betartásától el lehet tekinteni. A sürgős eset fennállásának kérdésében az igazgatóság határoz.

(5) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(6) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

(7) A közgyűlés üléseiről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ír alá, és az erre megválasztott két lakásfenntartó szövetkezeti tag hitelesít. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, a hitelesítő tagok nevét, a határozatképesség megállapítását, a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyv melléklete a megjelent és szavazati joggal rendelkező, valamint a meghatalmazott tagok nevét és számát tartalmazó jelenléti ív. A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthes és arról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

(8) Az igazgatóság a közgyűlés megtartását követő 30 napon belül köteles a közgyűlési határozatokat a tag tulajdonostársakkal a lakásfenntartó szövetkezet épületeinek földszinti előtereiben lévő hirdetőtáblákra kihelyezett hirdetmények útján, valamint ezzel egyidejűleg a postaládákba történő elhelyezéssel írásban közölni. Ez a rendelkezés irányadó a nem szövetkezeti tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is. A hirdetmények kihelyezéséről, valamint a postaládába történő elhelyezésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek hitelesítésére a (3) bekezdésben foglaltak irányadók. A határozatok közlése napjának a postaládában történő elhelyezés jegyzőkönyvben rögzített napja minősül.

7. §

(1) A közgyűlés mindaddig határozatképes, amíg azon a tagoknak több mint a fele jelen van.

(2) A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó - napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (a továbbiakban: megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés, az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképes-

ségétől függő feltétellel, a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés, a megjelent tagok számára tekintet nélkül, határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásfenntartó szövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kérdésében meghozandó döntések esetében.

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

(3) A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, bármelyik tag gyakorolhatja a szavazati jogot. Ha a közgyűlésen egy lakás több tag tulajdonosa van jelen, és a közgyűlésen nem azonos módon szavaznak, a leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe, úgy kell tekinteni, hogy a szavazástól tartózkodtak. Ezt a rendelkezést megfelelően kell alkalmazni a nem tag tulajdonosok törvényben meghatározott szavazati jogának gyakorlása esetén is, ha a lakásnak tag és nem tag tulajdonosa is van, vagy ha a lakásnak több nem tag tulajdonosa van.

(4) A közgyűlés a határozatokat a jelenlévő tagok szavazatainak egyszerű többségével és nyílt szavazással hozza.

(5) A lakásfenntartó szövetkezet alapszabályának elfogadásához és módosításához a közgyűlésen jelenlévő tagok szavazatainak kétharmados többsége szükséges.

(6) A közgyűlés a tisztségviselők megválasztásáról és felmentéséről csak titkos szavazással dönthet.

(7) A lakásfenntartó szövetkezet tagjait a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazás eredeti példányát a jelenléti ív aláírásakor át kell adni és azt a jelenléti ívhez kell csatolni. Meghatalmazás a közgyűlés zárt jellegére tekintettel csak a lakásfenntartó szövetkezet tagja részére adható. Egy lakásszövetkezeti tag legfeljebb öt másik személy képviselőjét láthatja el meghatalmazással.

A meghatalmazás abban az esetekben fogadható el, ha az alábbi feltételek valamelyikének megfelel:

a/ közokiratba foglalták;

b/ két tanú a meghatalmazáson aláírásával igazolja, hogy a meghatalmazó a meghatalmazást előtük írta alá. A meghatalmazáson a tanúk lakóhelyét is fel kell tüntetni.

c/ a meghatalmazó aláírása a meghatalmazáson bíróilag, közjegyzőileg, illetőleg ügyvédi ellenjegyzéssel hitelesítve van;

(8) A lakásfenntartó szövetkezet igazgatósága által meghívott, nem tag személyek (könyvvizsgáló, szakértő, az adott témát bemutató előadó, jogi képviselő, stb.) a közgyűlésen tanácskozási joggal vehetnek részt. A lakásfenntartó szövetkezet tagjai által meghívott, nem tag személyek a jelenlévő tagok egyszerű többségének hozzájárulásával vehetnek részt tanácskozási joggal a közgyűlésen.

A részközgyűlés

8.§

(1) A közgyűlés részközgyűlések formájában is megtartható. Ebben az esetben a részközgyűlések körzete az Alapszabály 1.§ (4) bekezdésében felsorolt önálló épületekkel egyezik meg.

(2) A részközgyűléseket a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben minden körzetben azonos napirenddel kell összehívni, azonban az összehívás időpontja eltérhet, de azaz időintervallum, amelyen belül az egyes részközgyűlések megtartásra kerülnek, nem lehet több 30 napnál. A részközgyűlésekről jegyzőkönyvet kell felvenni. A részközgyűlések megtartása után, az igazgatóság összesíti a szavazatokat, és erről külön jegyzőkönyvet készít.

(3) A részközgyűlések a körzetet (házat) közvetlenül és kizárólagosan érintő ügyekben (kivéve az 5.§ (3) bekezdésében meghatározott ügyeket) önálló döntési jogkörrel rendelkeznek, feltéve, hogy az így hozott határozat más részközgyűlési körzetet (házat) még közvetetten sem érint.

(4) A részközgyűlésekre egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Az írásbeli szavazás

9. §

(1) A tagok – közgyűlés (részközgyűlés) összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak. Nem lehet írásban szavazni az alapszabály 5.§ (3) bekezdés a/- g/ és j/ pontjaiban meghatározott ügyekben.

(2) Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése, és az eredmény közzétevése az igazgatóság feladata.

(3) Az igazgatóság az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de a lényegét magában foglaló írásbeli tájékoztatást köteles adni tagoknak, amely tartalmazza a döntéshez szükséges és elégséges legfontosabb adatokat, továbbá a szavazatok leadásának módját és határidejét.

(4) Az igazgatóság által kiadott szavazóív a tárgykör és a határozati javaslat mellett – előre nyomtatottan – tartalmazza az "Igen", "Nem", "Tartózkodom" kifejezéseket is. A tagok a szavazatukat a megfelelő szöveg aláhúzásával és a szavazóív aláírásával adják le. A szavazás lebonyolítására legalább 15 napot kell biztosítani.

(5) Az igazgatóság tájékoztatóját a lakásfenntartó szövetkezet épületeinek földszinti előtereiben lévő hirdetőtáblákra ki kell függeszteni, és ezzel egyidejűleg a postaládákban is el kell helyezni. Erről a 6.§ (3) bekezdésnél leírtak szerinti jegyzőkönyvet kell felvenni.

(6) A szavazatok összesámlálását szavazatszámláló bizottság végzi, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelőbizottság egy - egy tagja, valamint az igazgatóság által felkért két nem tisztségviselő lakás-szövetkezeti tag.

(7) A szavazatok összesámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait, továbbá meg kell állapítani az előterjesztett javaslat határozattá válását vagy elvetését, vagy az írásbeli szavazás eredménytelenségét. A határozat meghozatalának időpontja a szavazatok leadására biztosított határidő utolsó napja. Az erről készült jegyzőkönyvet a bizottság tagjai aláírásukkal hitelesítik.

(8) Az írásbeli szavazásra az alapszabály 7.§ (3) bekezdésében foglaltak irányadók azzal, hogy közgyűlés alatt az írásbeli szavazást kell érteni.

(9) Eredménytelen az írásbeli szavazás, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint felének, vagy a törvényben, illetőleg az alapszabályban meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos szavazatát.

(10) A szavazás eredményét, a döntést és annak időpontját a közgyűlési határozatokkal egyező módon, a 6.§ (8) bekezdésében foglaltak szerint kell közölni a tagokkal, a szavazásra megjelölt határidőt követő 30 napon belül.

(11) Érvényes szavazás esetén ugyanabban a kérdésben 6 hónapon belül új szavazás nem tartható.

Az igazgatóság 10. §

(1) A közgyűlés 5 éves időtartamra, legalább 3 tagú igazgatóságot választ. Eltérő közgyűlési döntés hiányában az igazgatóság 3 tagú. Az igazgatóság elnökét, aki egyben a lakásfenntartó szövetkezet elnöke is, a közgyűlés külön szavazással választja meg.

a/ Az igazgatóság tagja és elnöke:

Név:	Horváth György
Anyja neve:	Molnár Erzsébet.
Lakcíme:	1119 Budapest, Etele út 65. szám II. emelet 16. ajtó.
Jogviszony kezdete:	2020-09-02.
Jogviszony vége:	2025-09-02.
Képviselő módja:	önálló

b/ Az igazgatóság tagjai:

Név:	Kutasi László Ferenc
Anyja neve:	Vadász Ilona Mária.
Lakcíme:	1119 Budapest, Etele út 69. szám II. emelet 16. ajtó.
Jogviszony kezdete:	2020-09-02.
Jogviszony vége:	2025-09-02.
Képviselő módja:	önálló

Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet

Név:	Király József
Anyja neve:	Papp Márta.
Lakcíme:	1119 Budapest, Etele út 26. szám X. emelet 98. ajtó.
Jogviszony kezdete:	2020-09-02.
Jogviszony vége:	2025-09-02.
Képviselő módja:	önálló

(2) Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásfenntartó szövetkezettel munkaviszonyt létesíthetnek. Az igazgatóság elnökénél és tagjainál a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

(3) Az igazgatóság tagja csak lakásfenntartó szövetkezeti tag lehet.

(4) Az igazgatóság testületként látja el a tevékenységét, de egyes feladatok ellátására megbízhatja az igazgatóság bármely tagját.

(5) Az igazgatóság dönt és intézkedik minden olyan ügyben, amely nem tartozik a szövetkezet más szervének a hatáskörébe.

(6) Az igazgatóság hatásköre és feladatköre különösen:

- a/ szervezi és irányítja a lakásfenntartó szövetkezet tevékenységét, gazdálkodását, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról, megóvásáról;
- b/ összehívja a közgyűlést (részközgyűlést);
- c/ kialakítja és irányítja a lakásfenntartó szövetkezet munkaszervezetét;
- d/ gyakorolja a munkáltatói jogokat a lakásfenntartó szövetkezet munkavállalói felett (az utasítási és ellenőrzési jogkör az igazgatóság elnökét és az igazgatóság tagjait önállóan is megilleti);
- e/ megalkotja – az alapszabály kivételével – a lakásfenntartó szövetkezet szabályzatait;
- f/ dönt az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető károk megelőzése, elhárítása érdekében szükséges felújításokról;
- g/ dönt a bérleményekhez kapcsolódó felújításokról, melynek mértéke éves szinten nem haladhatja meg a lakásfenntartó szövetkezet előző évi vállalkozási bevételének tíz százalékát;
- h/ felújítási kölcsön felvétele esetén kidolgozza, és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön öszszegszerúségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, valamint a kölcsön fedezetének és visszafizetésének a rendjét, továbbá a tulajdonosok ezzel kapcsolatos fizetési kötelezettségeit.
- i/ dönt könyvvizsgáló alkalmazásáról.

(7) Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek tartozik felelősséggel.

(8) Az igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásfenntartó szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről, a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről az Lsztv. 23.§ (3) bekezdése c) pontjában meghatározottak szerint. Ezen kívül félévkor írásos tájékoztatást ad a tagoknak a szövetkezet anyagi helyzetéről.

(9) Az igazgatóság ülésein a felügyelőbizottság elnöke, vagy az általa megbízott felügyelőbizottsági tag, tanácskozási joggal részt vesz.

(10) Az igazgatóság szükség szerint, de havonta legalább két alkalommal ülésezik, összehívása az elnök feladata. Az igazgatóság üléseit soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelőbizottság vagy a cégbíróság, az indok megjelölésével indítványozza.

Az igazgatóság határozatképes, ha azon legalább két tagja jelen van. A határozatokat az igazgatóság egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Az igazgatóság működésének részletes szabályait az általa elfogadott ügyrend határozza meg.

(11) Az igazgatóság üléséről, illetve a fogadóórájáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az elnök és a jelenlévők az aláírásukkal hitelesítenek. Az igazgatóság üléséről készült jegyzőkönyvet az elnök köteles az ülést követő 5 napon belül a felügyelőbizottság elnökének megküldeni, a tulajdonosokat közvetlenül érintő döntésekről pedig az érintetteket írásban tájékoztatni.

(12) Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás esetén – a tag kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Amennyiben tartozás áll fenn, akkor a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szabályai az irányadók.

(13) Az igazgatóság a költséghátralék ütemezett megfizetése érdekében legalább félévente köteles a hátralékot felhalmozó adósokat tértivevényes levélben a tartozásuk megfizetésére 15 napos határidő tűzésével felszólítani. Eredménytelen felszólítás esetében az igazgatóság köteles a tartozást a lakásfenntartó szövetkezet jogi képviselőjének átadni, aki a lakásfenntartó szövetkezet követelését fizetési meghagyásos (illetőleg peres) eljárásban, majd a jogerős követelés nem teljesítése esetén végrehajtási eljárásban érvényesíti.

Az adós a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni. Ezen felül az adós köteles megtéríteni a behajtással kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget is a lakásfenntartó szövetkezet részére (levelezés-, tulajdoni lap másolat-, fizetési meghagyásos eljárás-, peres eljárás-, végrehajtási eljárás költsége stb.).

Az igazgatóság az adós kérelmére, a behajtási eljárás megindítása helyett vagy akár annak folyamatban léte alatt, az adóssal részletfizetési megállapodást is köthet. A részletfizetési megállapodásban rendelkezni kell arról, hogy bármelyik részlet meg nem fizetése esetén az adós a részletfizetési kedvezményt elveszíti, és a lakásfenntartó szövetkezet megindítja, illetve folytatja vele szemben a behajtási eljárást.

(14) A lakásfenntartó szövetkezet igazgatósága jogosult a legalább 3 havi fenntartási költség befizetésével elmaradt tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság ezen határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az igazgatóság határozatát a hátralékos tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(15) Abban az esetben, ha a jelzálogjog bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, akkor az igazgatóság köteles 8 napon belül a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az igazgatóság törlési engedélyét ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos valamennyi költség – beleértve az ügyvédi ellenjegyzés költségeit is – a hátralékos tulajdonost terhelik.

A felügyelőbizottság

11. §

(1) A közgyűlés 5 éves időtartamra, legalább 3 tagú felügyelőbizottságot választ. Elterő közgyűlési döntés hiányában a felügyelőbizottság 3 tagú. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

a/ A felügyelőbizottság tagja és elnöke:

Név:	Végh Gyula
Anyja neve:	Szabó Erzsébet
Lakcíme:	1119 Budapest, Etele út 32/C. szám IV. emelet 40. ajtó.
Jogviszony kezdete:	2020-09-02.
Jogviszony vége:	2025-09-02.

b/ A felügyelőbizottság tagjai:

Név:	Váradiné Nemeskéri Mária
Anyja neve:	Pantyi Mária
Lakcíme:	1119 Budapest, Etele út 32/C. szám II. emelet 13. ajtó.
Jogviszony kezdete:	2020-09-02.
Jogviszony vége:	2025-09-02.

Név:	Nemes Tamás János
Anyja neve:	Katz Klára
Lakcíme:	1119 Budapest, Etele út 69. szám II. emelet 17. ajtó.
Jogviszony kezdete:	2020-09-02.
Jogviszony vége:	2025-09-02.

- (2) A felügyelő bizottság elnöke és tagjai a lakásfenntartó szövetkezettel munkaviszonyt nem létesíthetnek.
- (3) A felügyelőbizottság tagja csak lakásfenntartó szövetkezeti tag lehet.
- (4) A felügyelőbizottság a lakásfenntartó szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
- (5) A felügyelőbizottság:
- a/ megvizsgálhatja a lakásfenntartó szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos ügyeket;
 - b/ felhívhatja az igazgatóságot, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés (részközgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
 - c/ indítványozhatja az igazgatóság egészének, vagy egyes tagjainak a felmentését, a felelőségre vonását, valamint a közgyűlés összehívását;
 - d/ összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget az erre vonatkozó kötelezettségének;
 - e/ az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásfenntartó szövetkezet gazdálkodásáról (e nélkül az éves beszámolóról érvényes határozat nem hozható);
 - f/ véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
 - g/ javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
 - h/ tevékenységéről évente legalább egyszer beszámol a közgyűlésnek.
- (6) A felügyelőbizottság jogosult a lakásfenntartó szövetkezet irataiba betekinteni, továbbá a lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásfenntartó szövetkezet tagjaitól felvilágosítást kérni. A felvilágosítás megadása felügyelőbizottság részére kötelező.
- (7) A lakásfenntartó szövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait és azok tárgyában határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke – vagy az általa megbízott felügyelőbizottsági tag – az igazgatóság ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
- (8) A felügyelőbizottság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az elnök és a jelenlévők az aláírásukkal hitelesítenek.

A lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselői

12. §

- (1) A lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselői:
- a/ az igazgatóság elnöke;
 - b/ az igazgatóság tagjai;
 - c/ a felügyelőbizottság elnöke;
 - d/ a felügyelőbizottság tagjai.
- (2) Tisztségviselőnek csak lakásfenntartó szövetkezeti tag választható.
- (3) A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani és felmenteni.
- (4) Nem lehet tisztségviselő:
- a/ aki nem nagykorú,
 - b/ aki nem tagja a lakásfenntartó szövetkezetnek,
 - c/ akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben korlátozták,
 - d/ aki büntetett előéletű,
 - e/ aki valamely a lakásfenntartó szövetkezet által is folytatott tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - f/ aki a 11.§ (5) bekezdésben előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
 - g/ aki a lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségnek nem tett eleget.
- (5) A lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselőivel szemben támasztott szakmai követelmények:

- a/ az igazgatóság és a felügyelő bizottság elnökei felsőfokú közgazdasági vagy műszaki, vagy jogi végzettségű személyek lehetnek;
 - b/ az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai legalább középfokú közgazdasági, műszaki, vagy egyéb felsőfokú végzettségű személyek lehetnek.
- (6)** Azt a tényt, hogy a (4) bekezdés d) és e) pontjában meghatározott kizáró ok nem áll fenn, a felügyelőbizottságnak átadott hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni a következő esetekben:
- a/ a tisztségviselőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy esetében, a tisztségviselői megbízatás elfogadását megelőzően,
 - b/ a tisztségviselőnek – megbízatásának időtartama alatt – a közgyűlés, az igazgatóság, vagy a felügyelőbizottság írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül. Ha e határidőn belül a tisztségviselőn kívül álló ok miatt ez nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul.

13. §

- (1)** A tisztségviselő megbízatása megszűnik:
- a/ a megbízatás időtartamának lejártával;
 - b/ a tisztségviselő halálával;
 - c/ a tisztségviselő írásos lemondásával;
 - d/ a közgyűlés általi felmentéssel;
 - e/ a tagsági viszony megszűnésével;
 - f/ ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt a felügyelőbizottságnak hitelt érdemlően (okirattal) nem igazolja.
- (2)** Amennyiben valamelyik tisztségviselő megbízatása a megbízatás időtartamának lejárta előtt szűnik meg, az Igazgatóság a tudomásszerzést követően köteles intézkedni a közgyűlés összehívásáról, új tisztségviselő megválasztása céljából. Az új tisztségviselőt ebben az esetben a korábbi tisztségviselő megbízatásából még hátralévő időtartamra kell megválasztani (időközi választás).
- (3)** A tisztségviselőket a megbízásukból eredő feladataik ellátásának az idejére tiszteletdíj illeti meg.
- (4)** A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni.
- (5)** A tisztségviselők a kötelességeik megszegésével a lakásfenntartó szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint, egyetemlegesen felelősek.
- (6)** Nem terheli a (5) bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottságnak írásban bejelentette.
- (7)** A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.
- (8)** A tisztségviselői megbízatásának lejárta előtt legalább 3 hónappal az igazgatóság 3 tagú jelölőbizottságot hoz létre, akik maguk közül elnököt választanak. A jelölőbizottság a lakásfenntartó szövetkezet tagjaival történő személyes megbeszélések alapján tesz javaslatot az új tisztségviselőkre. A jelölőbizottság a munkája során köteles a tisztségviselőnek javasolt személyeket megkeresni, és tőlük írásos nyilatkozatot kérni arra vonatkozóan, vállalják-e az adott tisztségre való jelölésüket és megfelelnek-e a lakásszövetkezeti törvényben, valamint az Alapszabályban előírt feltételeknek. A jelölést elfogadó személyek a 12.§ (4) bekezdésében meghatározott kizáró okok fenn nem álltát a felügyelőbizottságnak kötelesek a tisztségviselő választás időpontjáig igazolni.
- (9)** A jelölőbizottság a tisztségviselő választó közgyűlés előtt legalább 30 nappal, az igazgatóság részére a jelölést elfogadó személyek névsorát a betöltendő tisztség megjelölésével írásban megadja, hogy az igazgatóság a jelöltlistát a meghívóban közzé tehesse. A közgyűlési meghívóban felhívja a figyelmet arra, hogy a közgyűlésen további személyek jelölésére is van lehetőség.
- (10)** A tisztújító közgyűlést először a jelölő bizottság tájékoztatja a tagok által az egyes tisztségekre javasolt, és a jelölést vállaló személyekről. Ezt követően a lakásszövetkezeti tagok előterjeszhetik a további javaslataikat.
- A közgyűlés nyílt szavazással és egyszerű többséggel dönt a szavazólapra történő felkerülésről. Tisztségviselővé az első fordulóban az a jelölt válik, aki a jelenlévő tagok több mint a felének a szavazatát megkapja.

Ha az első fordulóban az alapszabályban előírt létszámú tisztségviselő nem kerül megválasztásra, második szavazást kell tartani, melyen az első fordulóban meg nem választott jelöltek indulhatnak.

Amennyiben a második forduló sem hoz eredményt, a körülmények figyelembe vételével a közgyűlés határoz a további eljárásról.

Az igazgatóság elnökét és a felügyelőbizottság elnökét külön szavazással kell megválasztani.

(11) A jelölőbizottság tagjai tisztségviselőnek nem választhatók meg. A megválasztott tisztségviselők – amennyiben ezt még korábban nem tették meg - a közgyűlést követően haladéktalanul kötelesek a 12.§ (4) bekezdésében meghatározott kizáró okok fenn nem álltát az igazgatóság vagy a felügyelő bizottság felé igazolni.

Összeférhetetlenség

14. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet igazgatóságának elnöke és tagjai nem választhatók meg a felügyelőbizottság tagjává.

(2) A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásfenntartó szövetkezetnek a tisztségviselői.

(3) A 14.§ (2) bekezdésében meghatározott kapcsolat esetén összeférhetetlenség áll fenn egyrészt a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másrészt a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

(4) A lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselője egyidejűleg több lakásfenntartó szövetkezetnél is tisztségviselő lehet, azonban erről az érintett lakásfenntartó szövetkezeteket előzetesen írásban tájékoztatni köteles.

(5) A lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselője, illetve az általa tulajdonolt, vagy irányított gazdasági társaság a lakásfenntartó szövetkezettel szerződéses jogviszonyt indokolt esetben létesíthetnek, amely esetben a szerződéskötés tényéről és indokoltságáról az igazgatóság a következő közgyűlésen köteles írásos tájékoztatást adni.

(6) A lakásfenntartó szövetkezet tisztségviselőire vonatkozó egyéb összeférhetetlenségi feltételeket a lakásszövetkezetekről szóló törvény tartalmazza.

A lakásfenntartó szövetkezet képvisellete, cégjegyzése

15. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az igazgatósági tagok képviselik. Az említett tisztségviselők képviselleti joga, cégjegyzési joga önálló.

(2) Más lakásszövetkezeti tag vagy alkalmazott a képviselleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásfenntartó szövetkezetet. Ebben az esetben legalább két szövetkezeti tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges, az ő cégjegyzési joguk együttes.

III. F E J E Z E T

A TAGSÁGI JOGVISZONY KELETKEZÉSE, A TAGOK ÉS A NEM TAGOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI, VALAMINT A TAGSÁGI JOGVISZONY MEGSZŪNÉSE

A tagsági jogviszony keletkezése

16. §

(1) Tagfelvételi kérelmet az nyújthat be,

a/ aki a lakásfenntartó szövetkezet által üzemeltetett, az 1.§ (4) bekezdésében meghatározott lakóépületekben lévő lakások valamelyikének a tulajdonosa.

b/ aki írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásfenntartó szövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

c/ akinek a lakásfenntartó szövetkezettel szemben tartozása nincsen.

- (2)** A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a lakásfenntartó szövetkezetnek.
- (3)** A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést tájékoztatni kell.
- (4)** A lakástulajdonos tagfelvételi kérelme – ha az (1)-(2) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.
- (5)** Ha a lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásfenntartó szövetkezetbe.
- (6)** A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.
- (7)** A tagfelvételi kérelmet elutasító döntés ellen bírósághoz lehet fordulni.
- (8)** A lakásfenntartó szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezését, fennállását és megszűnését.

A tagok jogai 17. §

- (1)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai részt vehetnek a lakásfenntartó szövetkezet tevékenységében és rendezvényein.
- (2)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai személyes közreműködésüknek, vagyoni hozzájárulásuknak megfelelően részesednek a lakásfenntartó szövetkezet gazdálkodásának az eredményéből.
- (3)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai javaslatokat és indítványokat tehetnek a lakásfenntartó szövetkezet működésével kapcsolatban.
- (4)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai jogosultak a tagok részére rendszeresített szolgáltatásokat igénybe venni és élvezni a lakásfenntartó szövetkezet egyéb előnyeit.
- (5)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai tanácskozási és szavazati joggal vehetnek részt a közgyűlésen.
- (6)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai tisztséget viselhetnek a lakásfenntartó szövetkezetben, de a jogi személyiségű tag képviselőjét ez a jog nem illeti meg.
- (7)** A lakásfenntartó szövetkezet tagjai jogosultak a tisztségviselőktől tájékoztatást kérni a lakásfenntartó szövetkezetet érintő bármely kérdéssről, az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaikkal, kötelezettségeikkel kapcsolatban keletkezett iratokba betekinteni, továbbá ezekről – a másolási költség megtérítése mellett – másolatot kérni.
- (8)** A lakásfenntartó szövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a szövetkezet és a szövetkezet szervei által hozott azon határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet Alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.
- (9)** Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
- (10)** A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre – felfüggesztheti.
- (11)** A határozattal érintett tag illetőleg nem tag tulajdonos a perindítási szándékát a perindítás előtt köteles a szövetkezet felügyelőbizottságának írásban bejelenteni. 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.
- (12)** A felügyelőbizottság a (11) bekezdés szerinti intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost.
- (13)** A kifogásolt határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni. Erről az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni kell.
- (14)** A keresetindítás 60 napos határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a (13) bekezdésben meghatározott döntése közléséig, a (12),

vagy a (13) bekezdésben foglalt határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

A tagok kötelességei

18. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet tagjai kötelesek teljesíteni az előírt fizetési kötelezettségüket, és részt venni a vállalatuknak megfelelően a lakásfenntartó szövetkezet szerveinek tevékenységében.

(2) A lakásfenntartó szövetkezet tagjai kötelesek az alapszabályt, a házirendet, a lakásfenntartó szövetkezetre vonatkozó jogszabályokat, továbbá a közgyűlés és az igazgatóság határozatait, rendelkezéseit betartani.

(3) A lakásfenntartó szövetkezet tagjai kötelesek óvni és rendeltetésszerűen használni a lakásfenntartó szövetkezet vagyonát, és az általuk okozott károkat megtéríteni.

(4) A lakásfenntartó szövetkezet tagja köteles a lakásában tervezett építési munkákról azok megkezdését legalább 5 munkanappal megelőzően, írásban értesíteni az igazgatóságot. A munkálatok jellegét, valamint várható időtartamát is közölni kell.

(5) A lakásfenntartó szövetkezet tagja köteles a lakásfenntartó szövetkezet igazgatóságának a lakása tekintetében a tulajdonosváltást és annak időpontját a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 8 napon belül bejelenteni.

(6) A lakásfenntartó szövetkezet tagja köteles a lakásfenntartó szövetkezet igazgatóságának írásban bejelenteni az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megismerhető személyes adatait, illetőleg a jogi személy a nyilvános adatait, valamint haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét. Ugyancsak köteles az említett adatok megváltozását 15 napon belül az igazgatóságnak írásban bejelenteni.

(7) A lakásfenntartó szövetkezet tagja köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a lakásszövetkezet tisztviselője, alkalmazottja vagy megbízottja a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket, berendezéseket, előre egyeztetett időpontban ellenőrizze, és a szükséges fenntartási munkát elvégezze. A rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet esetén a lakáson belül szükséges hibaelhárítás érdekében köteles az azonnali bejutást engedélyezni.

(8) A lakásfenntartó szövetkezet tagja köteles a lakásban felszerelt költségmegosztókat, hőfokszabályozós radiátor szelepeket megóvni.

(9) A lakásfenntartó szövetkezet tagja köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a jelen, és a 22.§ rendelkezéseit.

(10) Ha a lakásban bonthatatlan szerelvényfalak vannak beépítve és az ellenőrzési, karbantartási munkák elvégzéséhez a szerelvényfalak elbontása is szükséges, akkor ennek költségei a lakás tulajdonosát terhelik.

A nem tagok jogai és kötelességei

19. §

(1) A nem tag tulajdonost – a lakásfenntartó szövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a vállalkozás bevételei és az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost.

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

A tagsági viszony megszűnése

20. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet tagjának tagsági viszonya megszűnik:

- a/ a tag kizárásával;
- b/ a tag kilépésével;
- c/ a tag halálával;
- d/ a jogi személy tag jogutód nélküli megszűnésével;
- e/ a tagnak a lakásra, vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnésével;
- f/ a lakásfenntartó szövetkezet jogutód nélküli megszűnésével.

(2) A lakásfenntartó szövetkezet tagjának a kilépési szándékát írásban kell bejelentenie a lakásfenntartó szövetkezet igazgatóságának. A tagsági viszony a kilépésre vonatkozó bejelentés hónapjának utolsó napjával szűnik meg.

(3) A lakásfenntartó szövetkezet kizárhatja azt a tagot, aki írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított építési, fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét. A kizárásról az igazgatóság dönt.

(4) Az igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni és azt az érintett taggal írásban közölni kell.

(5) A kizárásról hozott határozat ellen annak kézhezvételét követő 30 napon belül az igazgatósághoz címzett beadványban a közgyűléshez lehet fordulni, melynek a kizárásra halasztó hatálya nincs. A közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztathatja.

(6) A kizárt tag a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül keresettel fordulhat a bírósághoz. A keresetindításnak a kizárásra nincsen halasztó hatálya.

(7) A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha a határozatot a közgyűlés, vagy a bíróság megváltoztatja, illetve hatályon kívül helyezi.

(8) Ha a lakásfenntartó szövetkezetben a tagsági viszony megszűnik, a volt taggal (volt tulajdonossal, örökössel) a tagsági viszony (tulajdonjog) megszűnésétől számított harminc napon belül el kell számolni. Ennek során a volt tag (volt tulajdonos, örökös) a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével – nem követelheti. A nem tag tulajdonost terhelő, emelt mértékű üzemeltetési költség fizetési kötelezettség a tagsági viszony megszűnését követő hónap első napjától terheli a tulajdonost.

IV. FEJEZET

TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZETBEN

Tulajdoni viszonyok

21. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezethez tartozó épületekben a lakások – kivéve az 5 (öt) gondnoki lakást – a tagok és a nem tag tulajdonosok tulajdonában vannak, míg az épületek minden egyéb része és a föld a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában vannak.

(2) Ennek megfelelően a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában vannak:

- a/ az épületekhez tartozó földrészlet;
- b/ az épületszerkezetek:
 - a földfelszín alatti előre gyártott és monolit vasbetonszerkezetek (cölöpök, gerendák, lemezek);
 - a földszinti monolit vasbetonszerkezetek (pillérek, gerendák, födémek);
 - a vasbeton falpanel tartószerkezetek, válaszfalak és födémek, kivéve a panelekben lévő nyílászáró szerkezetek;
 - a liftaknák, lépcsőházak fal és lépcsőszerkezetek, korlátjai;
 - a szemétdobó aknák, földszinti szemétkezelő helyiségei;
 - a tetőfelépítmények és tartozékaik (liftgépház, szellőzőelemek, nyílászárók);

- a lakásokon belüli gépészeti szerelőaknáknak (a hátfal kivételével);
 - az erkélyek vasbetonszerkezetei (kivéve az acélkorlát);
 - a földszinti tárolók, emeleti szárítók;
 - az elektromos kapcsolótér, trafóház, távfűtési gépház;
 - a földszinti és emeleti folyosói nyílászárók (kivéve a lakások bejárati ajtajait);
- c/ a közös használatra szolgáló helyiségek és területek:
- a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek, területek (előterek, kapualj, lépcsőház, folyosók, közlekedők, átjárók stb.);
 - elektromos kapcsoló-, lomtár- és szeméttároló helyiség;
 - a lakásszövetkezeti iroda, valamint ezek berendezései és felszerelése, gépészeti szerelvényei;
- d/ a lakóházak központi berendezései:
- da/ gépészet:
- a hideg- és meleg vízvezeték hálózat a fővízmérőtől a lakásokban lévő vízóráig, illetve vízóra hiányában a bekötőelemig;
 - a szennyvízhálózat a közműcsatlakozástól a lakásokban lévő szerelőakna faláig;
 - a szellőzővezeték rendszer a szerelőakna faláig;
 - a teljes fűtési hálózat a távhőcsatlakozástól a lakásokban lévő radiátorok előtt lévő elzáró- és szabályozó szerelvényekig;
 - a radiátorokon lévő költségmegosztók;
 - a szemétdobó aknák;
 - a száraz tűzivíz vezeték hálózat;
 - a gázvezeték hálózat a főelzárótól a lakásokban lévő gázelzáróig;
- db/ villamosság:
- az elektromos hálózat a főkapcsolótól a lakások egyedi mérőórájáig;
 - a villámvédelmi hálózat;
 - a földszinti-, folyosói-, lépcsőházi- és a vészvilágítás;
 - a földszinti átjárók utcai világítása;
 - a kaputelefon hálózat a lakásokban lévő készülékig;
 - a liftek;
 - a megfigyelő kamerarendszer elemei
- e/ a gondnoki lakások a beépített bútorokkal, gépészeti szerelvényekkel;
- f/ a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei a szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt;

Használati viszonyok

22. §

- (1)** A lakóépületekhez tartozó és a lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában álló földrészletek, épületrészek használatára – a közgyűlés határozatának megfelelően – minden abban érdekelt tag jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs, illetve a lakásfenntartó szövetkezet sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek a sérelmére.
- (2)** Ha az érintett tagok a lakásfenntartó szövetkezet közgyűlési határozata ellenére megakadályozzák a lakásfenntartó szövetkezet érdekének érvényesítését, akkor a lakásfenntartó szövetkezet az elmaradt hasznot az érintettekre átháríthatja.
- (3)** A lakásfenntartó szövetkezethez tartozó épületek lakóépület jellegére tekintettel, az épületekben nem folytatható szexuális, vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység, továbbá nem lehet szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.

(4) A lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában álló közös használatú területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon belül végezhető építési-szerelési munkák, illetve a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályait az alapszabályhoz 1. számú mellékletként csatolt házirend tartalmazza.

(5) A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkor használója is köteles betartani.

V. FEJEZET

A LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGE

A lakásfenntartó szövetkezet pénzforrásai

23. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásai:

- a/ a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései;
- b/ a gazdálkodásból származó bevételek;
- c/ a kölcsönök és a hitelek;
- d/ az egyéb bevételek.

(2) A tagok és nem tag tulajdonosok befizetési kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

(3) A nem tag tulajdonos a lakásfenntartó szövetkezet vállalkozási tevékenységéből származó eredményéből nem részesül.

(4) A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos befizetései:

- a) Üzemeltetési költség:
Üzemeltetési költséget a tag és nem tag tulajdonosok a lakásfenntartó szövetkezetnél felmerülő üzemeltetési- és karbantartási költségek fedezetére kötelesek befizetni.
Az üzemeltetési költség mértékét a közgyűlés, illetőleg a 25.§ (5) bekezdésében meghatározott esetben az igazgatóság állapítja meg.
A nem tag tulajdonosok által fizetendő üzemeltetési költség a tagok által fizetendő üzemeltetési költség kétszerese.
- b) Felújítási hozzájárulás:
A tagok és nem tag tulajdonosok által fizetendő felújítási hozzájárulás mértékét a közgyűlés állapítja meg.
- c) Víz- és csatornadíj átalány:
A hitelesített vízmérővel nem rendelkező lakások tag vagy nem tag tulajdonosai a közgyűlés által megállapított víz- és csatornadíj átalányt kötelesek fizetni.

(5) A tagok és a nem tag tulajdonosok az üzemeltetési költséget, a felújítási hozzájárulást, valamint a víz- és csatornadíj átalányt a tárgyhónap utolsó napjáig kötelesek a lakásfenntartó szövetkezetnek befizetni. Átutalás, illetőleg csekken történő befizetés esetén megfizetésnek az a nap minősül, amikor az összeget a bank a lakásfenntartó szövetkezet bankszámláján jóváírta.

24. §

(1) A közgyűlés határozatainak megfelelően a lakásfenntartó szövetkezet tagjai vagyoni hozzájárulást is teljesíthetnek és a lakásfenntartó szövetkezetnek kamat ellenében kölcsönt is nyújthatnak.

(2) A vagyoni hozzájárulás befizetésének, felhasználásának, felmondásának és visszafizetésének rendjét a tag és a lakásfenntartó szövetkezet közötti írásbeli megállapodásba kell foglalni.

A lakásfenntartó szövetkezet gazdálkodása

25. §

- (1) A lakásfenntartó szövetkezetnek saját ingó és ingatlan vagyona lehet, amellyel a jogszabályok keretei között önállóan rendelkezik.
- (2) A lakásfenntartó szövetkezet a tulajdonában álló vagyoni eszközökkel önállóan gazdálkodik, adózott eredményével a jogszabályok keretei között szabadon rendelkezik. A lakásfenntartó szövetkezet vállalkozásából származó, adózás utáni eredményéből minden épület egyenlő arányban részesül.
- (3) A lakásfenntartó szövetkezet vagyona a lakásfenntartó szövetkezet célkitűzéseinek a megvalósítását szolgálja.
- (4) A lakásfenntartó szövetkezet minden olyan tevékenységet folytathat, amelyet jogszabály nem tilt.
- (5) Az üzemeltetési költségeket érintő közüzemi díjakra vonatkozó áremelés mértékének arányában az igazgatóság jogosult az üzemeltetési költség összegét a következő hónap első napjától megemelni. Ilyen esetben azonban az igazgatóság köteles az üzemeltetési költség megemelésére vonatkozó döntését a közgyűlési határozatokra vonatkozó rendelkezések szerint minden érintettel írásban közölni.
- (6) A lakásfenntartó szövetkezet pénzgazdálkodására és vagyonkezelésére a hatályos pénzügyi előírások az irányadóak.
- (7) A lakásfenntartó szövetkezet beszámolási és könyvvezetési kötelezettségére a számviteli törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (8) A lakásfenntartó szövetkezet tulajdonában álló helyiség bérbeadása előtt, amennyiben a bérlő a helyiségben alkohol-, dohánytermék árusítást, vagy melegkonyhai tevékenységet kíván végezni, az Igazgatóság köteles a bérbeadásról az adott épületben írásbeli szavazást tartani. A bérbeadáshoz minimum 51 igen szavazat és a leadott szavazatok 2/3-ának a támogatása szükséges.

A munkavégzésre vonatkozó szabályok

26. §

- (1) A lakásfenntartó szövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.

A lakásfenntartó szövetkezet vállalkozásai

27. §

- (1) A lakásfenntartó szövetkezet – a céljai megvalósításához szükséges gazdasági feltételek biztosítása érdekében – vállalkozási tevékenységet is végezhet.
- (2) A lakásfenntartó szövetkezet céljainak elérése érdekében gazdasági társaságot is alapíthat.

VI. FEJEZET

VEGYES- ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Felelősségi szabályok

28. §

- (1) A lakásfenntartó szövetkezet a tartozásaiért a saját vagyonával felel. Ha a lakásfenntartó szövetkezet vagyona az alaptevékenységéből (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) eredő tartozások fedezésére nem elegendő, akkor a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- (2) A lakásfenntartó szövetkezet a vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezésére tartalékalapot képez. Ennek mértéke a lakásfenntartó szövetkezet előző évi vállalkozási árbevételének öt százaléka. A tartalékalap minden évben az előző évi mérlegbeszámoló alapján kerül kiigazításra, annak elfogadását követő harminc napon.
- (3) A lakásfenntartó szövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezésére a tagokat és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre nem lehet kötelezni. Ezen kötelezettségekért a lakásfenntartó szövetkezet (2) bekezdés szerint elkülönített vagyonával felel.

(4) A lakásfenntartó szövetkezet a tag és nem tag tulajdonosoknak jogellenesen okozott károkért, valamint a tag és nem tag tulajdonosok a lakásszövetkezetnek jogellenesen okozott károkért a polgári jog szabályai szerint tartoznak felelősséggel. A kártérítés megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.

(5) A tisztségviselők kártérítési felelősségére a 13.§ (4) – (7) bekezdésében rögzítettek az irányadók.

A lakásfenntartó szövetkezet egyesülése

29. §

(1) Két vagy több lakásfenntartó szövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen – lakásfenntartó szövetkezetenként számítva – a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új szövetkezetté egyesül, vagy az egyik lakásfenntartó szövetkezet a másikba beolvad.

(2) Az egyesülő lakásfenntartó szövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásfenntartó szövetkezet alapszabályát, továbbá megtartják a szükséges választásokat.

(3) Az egyesülő lakásfenntartó szövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásfenntartó szövetkezetre szállnak át.

A lakásfenntartó szövetkezet szétválása

30. §

(1) A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásfenntartó szövetkezet szétválását két vagy több lakásfenntartó szövetkezetre.

(2) A szétválást a lakásfenntartó szövetkezet szavazásra jogosult tagjainak legalább tíz százaléka írásban is kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles 30 napon belül összehívni a lakásfenntartó szövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

(3) A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.

(4) Az előkészítő közgyűlésen a lakásfenntartó szövetkezet szavazásra jogosult tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról és arról, hogy melyik épület tagjai melyik lakásfenntartó szövetkezet tagja kíván lenni. Ezt követően az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

(5) Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyonmegosztásról.

(6) Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

(7) Az új lakásfenntartó szövetkezetek a szétvált lakásfenntartó szövetkezet kötelezettségeikért – valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában – az egymás közötti a vagyonmegosztás arányában felelnek.

Kiválás a lakásfenntartó szövetkezetből

31. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy, vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai – amennyiben fenntartási költségtagozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásfenntartó szövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásfenntartó szövetkezet alapszabályának a közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(3) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásfenntartó szövetkezet közgyűlése határoz.

(4) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell alkalmazni.

A lakásfenntartó szövetkezet megszűnése

32. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet megszűnik, ha

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

(2) A lakásfenntartó szövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

(3) Ha a lakásfenntartó szövetkezet a 32.§ (1) bekezdés a/ vagy c/ pontja alapján jogutód nélkül szűnik meg, akkor végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye.

(4) Végelszámolás esetén a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki, ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről nem tud határozni.

(5) A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

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

A lakásfenntartó szövetkezet felügyelete

33. §

(1) A lakásfenntartó szövetkezet működése felett a lakásfenntartó szövetkezet székhelye szerint illetékes törvényszék cégbírósága törvényességi felügyeletet gyakorol.

(2) A törvényességi felügyelettel kapcsolatos eljárásban a bírósági cégnyilvántartásról szóló jogszabályokat kell alkalmazni.

A lakásfenntartó szövetkezet területén működő elektronikus megfigyelő rendszer

34. §

(1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. A kamerarendszer üzemeltetése az Lsztv. 14/A.§-ában foglaltaknak megfelelően csak az Alapszabály 34.§ (2) – (11) bekezdésében foglalt összes feltétel maradéktalan betartásával lehetséges.

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

(3) A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

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

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

(5) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is

– bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(6) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

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

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

(9) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – a (2) bekezdésben meghatározottak szerint – jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét. A jegyzőkönyv 3 példányban készüljön, az első példány az üzemeltetőé, a második példány a lakásszövetkezeté, aki köteles 5 évig megőrizni, a harmadik példány az adatok megismerésére jogosult személyé. Kamerarendszer üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi tevékenységet, adatkiolvasást, javítást, teszt stb. üzemeltetési naplóban kell rögzíteni. Az üzemeltetési naplót és az egyéb rendszerrel kapcsolatos dokumentációkat a lakásszövetkezet irodájában, elzárt helyen kell tárolni.

(10) A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

(11) Az adatkezeléssel kapcsolatos további részletes előírásokat és szabályokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései tartalmazzák.

Záró rendelkezések

35. §

(1) A jelen Alapszabályban nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben az Lsztv. valamint a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.


(2) Az egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt a tagok a mai napon megtartott közgyűlésen megtárgyalták és elfogadták.

Ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a jelen egységes szerkezetű alapszabály megfelel az alapszabály hatályos tartalmának, és a módosítás alapjául szolgáló közgyűlési határozatokban foglaltaknak. Az egységes szerkezetű alapszabály elkészítésére a Szövetkezet 2024. április 10. napján tartott közgyűlésén hozott határozatok alapján történő módosítások adtak okot. **A 2024. április 10. napján tartott közgyűlésén hozott határozatok alapján átvezetett változásokat jelen alapszabály módosítás vastagon dőlt betűkkel tartalmazza.**

Budapest, 2024. április 23.

Fenti okiratot készítettem és ellenjegyzem

Budapesten, 2024. április 23. napján.



dr. Bercsényi Gábor Ügyvédi Iroda

dr. Bercsényi Gábor ügyvéd

(1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 125. II/7.)

KASZ SZÁM: 36057464

