



Óbuda 3. Sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

1035 Budapest, Kórház utca 19-29.

Telefon: +36 1 3888917, mail: info@obuda3.hu, web: www.obuda3.hu

Alapszabálya

változásokkal egységes szerkezetbe foglalt
hatályosított szövege

2021.



I. Fejezet

A Lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

A 2005. május 10-én megtartott Közgyűlés a következő Alapszabályt fogadta el a Lakásszövetkezet alapokmányaként, mely a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény szerkezetét követő szabályok alapján került elkészítésre.

1. A Szövetkezet neve: Óbuda 3.sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
2. A Szövetkezet székhelye: 1035 Budapest, Kórház u. 19-29.
3. A Szövetkezet HRSZ száma: 1035 Budapest III. kerület 18075/8.
4. A Szövetkezet törvényességi felügyeleti szerve: **Fővárosi Törvényszék**, mint Cégbíróság
5. A Szövetkezet cégnyilvántartó száma: 01-02-050906
6. A Szövetkezet tevékenységi köre: 70.32 Ingatlankezelés
70.20 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
7. A Szövetkezet célja, fogalma:

A Szövetkezet tevékenységét a tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi. A Lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységet is folytat.

II. Fejezet

Általános rendelkezések

Az Alapszabály

1. Az Alapszabály a Lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a Lakásszövetkezet tagsága a Lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.
2. Az Alapszabályban kell meghatározni:
 - a) a Lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét,
 - b) a Lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat,
 - c) a Lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát,
 - d) a Lakásszövetkezet tisztségviselőit, feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízásuk időtartamát,
 - e) tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére vonatkozó igazolás módját,
 - f) a Közgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait,
 - g) a tagok jogait és kötelezettségeit,
 - h) a költségek viselésének és felosztásának módját,



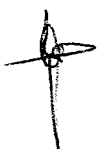
f

- i) a költséghátralék megfizetése érdekében az Igazgatóságnak az adós tag – és nem tag – határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az Alapszabályban kapott felhatalmazás alapján, az Igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,
 - j) a tagfelvételi és tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, melyekben az Igazgatóság dönt, annak az eljárás szabályait,
 - k) a Lakásszövetkezet képviseletének részletes szabályait,
 - l) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét,
 - m) a Lakásszövetkezet házirendjét,
 - n) egyéb, a Lakásszövetkezetekről szóló törvény által előírt, vagy a Közgyűlés által szükségesnek tartott kérdéseket,
 - o) *a Lakásszövetkezet házirendjét, vagy – a p) pont szerinti keretek közötti részletes szabályozásra történő felhatalmazás mellett – annak alapvető szabályait,*
 - p) *az Alapszabályon kívül a Házirend, és más – a Lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő – belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotásra jogosult testület megjelölését,*
 - q) *az írásbeli szavazásra – a törvény keretein belül – előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét,*
 - r) *a törvény által előírt, vagy a Közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.*
2. Az Alapszabály h) pontjában előírt költségek felosztása során a lakások teljes alapterületének nagysága az irányadó.
3. A Közgyűlés az Alapszabályt – a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével – bármikor módosíthatja. Az Alapszabályt és annak módosítását közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
4. A 2. bekezdés i) pontja szerinti igények módosítása iránti perben a tárgyalást – ha egyéb intézkedésre nincs szükség – legkésőbb a keresetlevélnek, fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén pedig az iratoknak a bírósághoz történő érkezésétől számított 30. napra kell kitézteni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltozásnak és szünetelésnek helye nincs.

A Lakásszövetkezet képviselete

1.) A Lakásszövetkezetet az Igazgatóság elnöke képviseli vagy az – Igazgatóság helyett megválasztott – ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a Közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel érvényesen nem korlátozható. Más tag, vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a Lakásszövetkezetet, ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges.

2.) A cégjegyzési jog az 1.) bekezdésben meghatározottak szerint a Lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési joga önálló; más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzés joga illeti meg.



Törvényességi felügyelet

A Lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Lakásszövetkezet székhelye szerinti illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

Határozatok bírósági felülvizsgálata

1. 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.
2. Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
3. 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.
4. Az 1. pontban említett esetben 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.
5. A felügyelőbizottság a 4. pontban említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.
6. Az 1. pont szerinti határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.
7. A keresetindítás 3. pontban meghatározott határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szerve 6. pontjában meghatározott döntése közléséig, a felügyelő bizottságra vonatkozó 5. és 6. pontban meghatározott határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik. Ha azonban a nyugvást követően a keresetindítási határidőből tíz napnál kevesebb van hátra, e határidő további tíz nappal meghosszabbodik.

III. Fejezet



f

Tulajdoni és használati viszonyok

A lakások a tagok és nem tagok tulajdonában vannak. Az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei, valamint azok vagyontárgyai, a gondnoki lakás, továbbá a Lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, mint pl. üzlet, iroda, műhely, raktár, egyéb felépítmények a Lakásszövetkezet tulajdonában vannak.

IV. Fejezet

A Lakásszövetkezet szervezete

A Közgyűlés

1. A Lakásszövetkezet legfőbb szerve a Közgyűlés. A Közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az Alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az Igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- c) az FB Felügyelő megválasztása, felmentése,
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi gazdálkodási terv elfogadása;
- f) a Lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a Lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- i) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- j) mindaz, amit a Lakásszövetkezetekről szóló törvény vagy az Alapszabály a Közgyűlés hatáskörébe utal.
- k) A Lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helységek és területek (lépcsőházak) megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a Közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épületrész (lépcsőház) a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ehhez az szükséges, hogy a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban legyenek

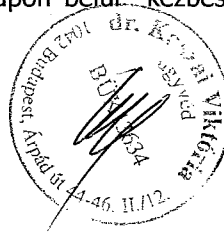
2. Az Igazgatóságnak a Közgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni.

3. Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább 10 %-a, vagy az FB felügyelő írásban, a napirend, az ok a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az Igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított 45 napon belüli időpontra a Közgyűlést nem hívja össze, azt a 45. napot követő 30 napon belüli időpontra az FB Felügyelő, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

A meghívóban a Közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni.



4. **A Közgyűlést – annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni levélládába történő kézbesítéssel, illetőleg amennyiben a tag erre felhatalmazást adott elektronikus üzenetben és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Lakásszövetkezet hirdetőtábláján ki kell függeszteni. A meghívókat a Lakásszövetkezet kézbesíti.**
5. A Közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.
6. Ha a Közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb Közgyűlést – megismételt Közgyűlést – kell tartani. A megismételt Közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
7. Nem lehet megismételt Közgyűlést tartani a Lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.
8. A Lakásszövetkezetnél a tagok – Közgyűlés összehívása nélkül is – írásban szavazhatnak, ha a döntés így módon is meghozható.
9. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:
- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredménynek a tagokkal való közlése az Igazgatóság feladata.
 - A Lakásszövetkezet Igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyekben rövid, de a lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges legfontosabb tényeket, adatokat tartalmazza. Az írásbeli szavazás tárgyát az FB Felügyelőnek is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és az FB Felügyelőjének véleményét a szavazás megkezdése előtt 8 nappal kell a tagoknak kiküldeni.
 - Szavazólapokat kell küldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett – előre nyomtatottan, vagy gépelten – az „igen”, „nem”, „tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az Igazgatóságnak ismertetnie kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazatleadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerezhetőségének körülményeit. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.
 - Az írásbeli szavazás leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
 - Az Igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az Igazgatóság és az FB Felügyelő 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva hitelesítik is.
 - A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazatok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „igennel” vagy „nemmél” szavazott, kivéve, ha nincs minőségi többség előírva.
10. Az Igazgatóság köteles a Közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a Közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül, kézbesítés útján



közölni. Az értesítésben utalni kell – az írásos szavazás - a határozat elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is.

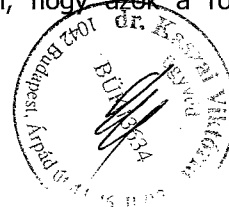
11. A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítást kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.
12. A Lakásszövetkezet tagját a Közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni.
13. A Lakásszövetkezet tagja a Lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb öt szavazatra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.
14. A Közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.

Az Igazgatóság

1. A Közgyűlés öt évi időtartamra három tagú Igazgatóságot választ.
2. **Az Igazgatóság tagjává csak a Lakásszövetkezet tagja, illetve a vele egy háztartásban élő, Ptk. szerinti hozzátartozó választható meg.**
3. Az Igazgatóságnak, egyúttal a Lakásszövetkezetnek az elnökét a Közgyűlés külön szavazással választja meg.
4. Az Igazgatóság a Közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a Lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a Lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az Alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat. Megalkotja és jóváhagyja a Szövetkezet gazdálkodásával kapcsolatos, a számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény által előírt szabályzatokat.
5. Az Igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a Lakásszövetkezet más szervezetének hatáskörébe.
6. Az Igazgatóság évente egyszer köteles beszámolni a Közgyűlésnek a Lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az Igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves gazdálkodási tervet.
7. Irányítja a Szövetkezet gazdálkodását, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról.
8. Eleget tesz az állam és az önkormányzatok által előírt befizetési kötelezettségeinek.
9. A használati díj (közösköltség) mértékét a Közgyűlés határozata alapján megemelheti.
10. Az Alapszabály felhatalmazása alapján eljár a fizetési kötelezettségeiket nem teljesítő tagokkal szemben.
11. Gondoskodik a Lakásszövetkezet FB Felügyelője, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről



12. Az Igazgatóság tevékenységéért a Közgyűlésnek felelős.
13. Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására az elnök a tagokat megbízhatja.
- 14. Az Igazgatóság szükség szerint, de általában havonta tartja üléseit, összehívása az elnök feladata. Az Igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármelyik igazgatósági tag, az FB Felügyelő, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza. Az igazgatóság elektronikus eszköz igénybevételével is tarthat ülést oly módon, hogy a tagok megfelelő módon azonosíthatók legyenek és az ülésről hang-és képfelvételt kell készíteni. A távollévők között megtartott ülésről is írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni.**
15. Az Igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- 16. Az Igazgatóság az írásbeli megkeresésekre a kézhezvételtől számított 30 napon belül írásban, vagy amennyiben erre a tag felhatalmazást adott, e-mailben köteles válaszolni.**
17. Az Igazgatóság tulajdonváltozás esetén kérésre köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásáról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a tartozás összegét is meg kell jelölni.
18. A rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költség nemenként köteles a tag és nem tag tulajdonosokat rendszeresen tájékoztatni.
19. A kamerarendszer üzemeltetője az Igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott – személy és vagyonvédelmi valamint a magánnyomozói tevékenységről szóló törvényben meghatározott – személy lehet.
20. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:
- A kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a Lakásszövetkezetünk tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja.
 - Ezen kamerarendszernek valószínűsíteni kell, hogy fenti jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása nem érhető el.
 - A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában lévő – a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó 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 használatra szolgáló helyiségben, melyben a megfigyelés az emberi méltóságot sértheti (pl.: öltöző, stb.).
 - A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 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 helyreállíthatók.

- e) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá.
- f) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érheti a felvétel rögzítésétől számított 15 napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. A bíróság vagy más hatóság megkeresésére azonban a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldenie.
- g) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, a jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- h) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.**

FB Felügyelő

1. A Közgyűlés öt évi időtartamra, titkos szavazással FB Felügyelőt választ meg a Lakásszövetkezet tagjaiból. Az így megválasztott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.
2. Az FB Felügyelő a tagok érdekében a Lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
3. Az FB Felügyelő:
 - a) a Lakásszövetkezet működésével kapcsolatban bármely ügyet megvizsgálhat, a Lakásszövetkezet irataiba betekinthez,
 - b) a Lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet, a tisztségviselők és alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg,
 - c) az Igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak és a belső szabályzatoknak, valamint a Közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el,
 - d) indítványozhatja az Igazgatóság egészének, vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a Közgyűlés összehívását,
 - e) összehívhatja a Közgyűlést, ha az Igazgatóság ennek nem tesz eleget,



- f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a Közgyűlés részére a Lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- g) véleményt nyilvánít a Közgyűlés elé terjesztett éves gazdálkodási tervről, más beszámolókról és jelentésekről,
- h) javaslatot tesz a Közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- i) tevékenységéről a Közgyűlésnek évente egyszer beszámol.
4. A Lakásszövetkezet Igazgatósága, illetőleg a Közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni az FB Felügyelő javaslatait, indítványait és azok tárgyában határozni, illetőleg állást foglalni. Az FB Felügyelő a Lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
5. Külső ellenőrzés esetén az Igazgatóság köteles az FB Felügyelőt értesíteni és közreműködését lehetővé tenni.
6. Az FB Felügyelő jogkörének kiterjesztése
- a) A Lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, a használati jog jogosultja amennyiben jogsérelem éri a keresetet a határozat közlésétől számított 60 napon belül a Lakásszövetkezet ellen keresetet nyújthat be az illetékes bírósághoz. A kereset indítását vagy annak szándékát az FB Felügyelőjének írásban kell bejelenteni. A bejelentés alapján az FB Felügyelőjének a bírósági eljárás elkerülése érdekében a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb 10 napon belül köteles a határozatot meghozó vagy a keresetet benyújtó Lakásszövetkezet vagy szerve részére a vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.
- b) Az FB Felügyelője az előző pontban említett intézkedéséről a sérelmező bejelentésétől számított 10 napon belül írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost a használati jog jogosultját.
- c) A Lakásszövetkezet vagy szerve köteles az FB Felügyelő javaslatának kézhezvételétől számított 30 napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni, és arról az érintett lakásszövetkezeti tag, vagy nem tag tulajdonost, használati jog jogosultját haladéktalanul írásban értesíteni. A kereset indítás a fentiekben meghatározott határideje az FB Felügyelőjéhez intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének meghatározott döntése közléséig a határidők elmulasztása esetén a határidők nyugszanak. Ha azonban a nyugvást követően a kereseti indítás határidejéből 10 napnál kevesebb van hátra, e határidő további 10 nappal meghosszabbodik.
7. Az FB Felügyelő feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a Lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

Tisztségviselők

- 1. A Lakásszövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke – aki egyben a Lakásszövetkezet elnöke is – és az Igazgatóság tagjai, továbbá az FB Felügyelő. A tisztségviselőknek legalább középfokú végzettséggel kell rendelkezni, előnyt jelent a műszaki, gazdasági vagy jogi végzettség. FB Felügyelő képzettségére az igazgatóság tagjaira meghatározott előírás**



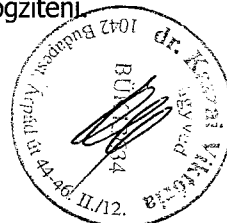
F

alkalmazandó azzal, hogy előnyt jelent a gazdasági, pénzügyi, ügyviteli szakirányú legalább középfokú végzettség.

2. **Az igazgatóság tagjai a Lakásszövetkezettek munkaviszonyban is állhatnak. A Lakásszövetkezet az FB Felügyelővel munkaviszonyt nem létesíthet.**
3. A tisztségviselők a Közgyűlés felé tartoznak beszámolni.
4. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a Lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.
5. Nem terheli ezen felelősség azon tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását az FB Felügyelőnek írásban bejelentette.

6. Nem lehet tisztségviselő:

- a) **aki nem tagja a Lakásszövetkezetnek, az Igazgatóság esetében aki ő maga, vagy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója nem tagja a lakásszövetkezetnek,**
 - b) **aki büntetett előéletű,**
 - c) **aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél,**
 - d) **aki a Lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,**
 - e) **akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett,**
 - f) **akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték,**
 - g) **aki az előírt szakmai végzettséggel nem rendelkezik, az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg**
 - h) **közeli hozzátartozók a Lakásszövetkezetnél tisztségviselők nem lehetnek.**
7. **Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg és ezt a Lakásszövetkezet Igazgatóságának, valamint az FB Felügyelőnek hitelt érdemlő módon nem igazolja, a tisztségviselő megbízatása megszűnik.**
 8. **A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az Igazgatóság felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízás megszűnésétől számított 90. nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a Lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.**
 9. **A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.**



10. A tisztségviselők kártérítésre való kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

11. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartalmának lejártával,
- b) a tisztségviselő halálával,
- c) lemondással,
- d) a Közgyűlés általi felmentéssel,
- e) a tagsági viszony megszűnésével

12. A tisztségviselő megválasztásáról és felmentéséről a Közgyűlés titkos szavazással dönt.

V. Fejezet

A Lakásszövetkezeti tagsági viszony

1. A Lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki:

- a) a lakás tulajdonosa,
- b) a jelen alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel
- c) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket határidőben teljesíti.

2. A tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményeit kell megtartani.

3. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha jelen Alapszabály feltételeinek megfelel – nem utasítható el.

4. A tagfelvételtől az Igazgatóság a tagfelvételi kérelem benyújtását követő három hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni és a Közgyűlést tájékoztatni kell.

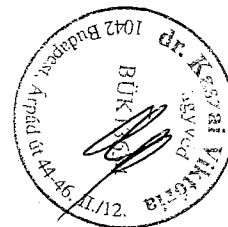
5. A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

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

7. A Lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó időpontokat, továbbá a tag személyes adatait, elérhetőségeit, pl. telefonszámát, stb.

8. A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal,
- b) a tag a Lakásszövetkezetből kilép,
- c) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik,
- d) a tagot kizárják,
- e) a Lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.



[Handwritten signature]

9. A kilépés szándékát a tagnak a kilépéstől számított 30 napon belül köteles az Igazgatóságnak írásban bejelenteni. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.

10. A Lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a) a Lakásszövetkezet érdekét, vagy több lakó biztonságát, nyugalmaát sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek felszólítás ellenére nem tesz eleget,
- b) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabályban és az alapszabályban megállapított használati díj fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

11. A kizárást tárgyaló igazgatósági ülésre az érintettet meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárásnak akkor sincs akadálya, ha az érintett tag a szabályszerű meghívás ellenére az Igazgatósági ülésen nem jelent meg.

12. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.

13. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

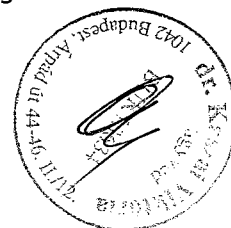
- a) **határozat későbbi időpontot állapít meg,**
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára 60 napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi,
- c) a tag kérelmére a Közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

VI. Fejezet

Jogok és kötelezettségek

1. A tag alapvető joga, hogy:

- a) részt vegyen a Lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a Lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) tanácskozási és szavazati joggal rész vegyen a Közgyűlésen,
- d) a Lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, ha jelen Alapszabályban meghatározott szakmai követelményeknek megfelel,
- e) a Lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen és az Alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, illetőleg a kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsem, továbbá ezekről – a másolási költségek megfizetése mellett – másolatot kérjen. A Szövetkezet tagságát érintő ügyekben az Igazgatóságnál, az FB Felügyelőnél tájékoztadjék, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- f) az épület közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.



[Handwritten signature]

2. A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a) teljesítse a Lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét,
- b) a lakásában tervezett építkezésről, az építkezés megkezdése előtt legalább 15 nappal megelőzően értesítse az Igazgatóságot,
- c) lehetővé tegye és tűrje, hogy lakásába a Lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a Lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzési és fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a bentlakók szükségtelen háborítása nélkül,
- d) a Lakásszövetkezet köteles megtéríteni a fenti c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt. Itt a viszonyosság elvét is érvényesíteni kell, vagyis ha a tag vagy bentlakó okoz kárt, ő szintén köteles azt a Lakásszövetkezetnek megtéríteni.
- e) az Alapszabály rendelkezéseit, a Lakásszövetkezet szabályzatainak és szerveinek és választott testületének határozatait betartsa,**
- f) a tag tulajdonos köteles a Szövetkezet Igazgatóságát az előírt időpontokban tájékoztatni vízárai mérési adatairól, az esetleges meghibásodásról, vagy annak cseréjéről,
- g) a Lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje,
- h) személyes tevékenységével segítse elő a Szövetkezet eredményes működését,
- i) az Igazgatóság által meghatározott módon teljesítse a közgyűlés által megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 5. napjáig,
- j) ha a tag a Lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időben nem tesz eleget, az Igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozásnak jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

3. A lakás tulajdonosa köteles az Igazgatóságnak bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonváltozást,
- b) lakcímét, személyes adatait,
- c) a lakást bérlő, használó személy (bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a lakásban lakó személyek számát, haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy adatait.

4. A lakás tulajdonosa a 3. pontban lévő bejelentésére a lakásba való beköltözésével egyidejűleg köteles.

5. **Az Igazgatóság a 3. pontban foglalt adatokról nyilvántartást vezet. Az Igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokat a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályoknak és más vonatkozó jogszabályoknak megfelelően köteles tárolni, kezelni és felhasználni. A birtokába jutott adatokat csak a lakásszövetkezet céljainak eléréséhez, működtetéséhez, kötelezettségeinek teljesítéséhez, jogosultságainak biztosításához, a feladatai ellátásához szükséges mértékben használhatja fel.**

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

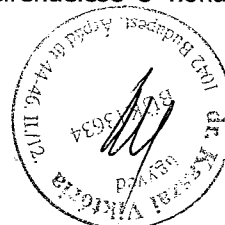


- 7. A Közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi gazdálkodási terv és beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a Közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét is – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.**

VII. Fejezet

A Lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A Lakásszövetkezet a Közgyűlés által jóváhagyott gazdálkodási terv alapján gazdálkodik.
2. A Szövetkezet tevékenysége:
 - a) ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése,
 - b) ingatlankezelés.
3. A tulajdonviszonyok a Szövetkezetenél:
 - a) a lakások magántulajdonban,
 - b) a közös használatú részek (az épülethez tartozó földrészlet, szerelősínt, az épületek szerkezete, a közös használatra szolgáló helyiségek, központi berendezések, gondnoki lakás, a nem lakás célját szolgáló helyiségek) pedig a Szövetkezet tulajdonában vannak.
4. A Lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok használati díj (közösköltség) befizetései és a Lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgálják. A tagok és nem-tag tulajdonosok használati díj fizetési kötelezettségeit lakásonként külön-külön kell megállapítani, nyilvántartani és írásban közölni.
5. Miután a közös használatú eszközök a Lakásszövetkezetnek, mint jogi személynek a tulajdonában vannak, ezek használatáért a tag és a nem tag tulajdonosoknak díjat kell fizetni.
6. A használati díj mértékét – az adott évre készített gazdálkodási terv alapján – a Közgyűlés jóváhagyásával kell lakásonként Ft/m² összegben megállapítani.
7. A Lakásszövetkezet vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a Lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a Közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
8. Amennyiben a közösen használt eszközök felújítása külön hozzájárulást igényel, úgy a Közgyűlésen meghatározott összegben és határidőre kell annak összegét a tulajdonosoknak befizetni.
9. Az Alapszabály felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy a használati díj befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése 3 hónapnak



megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd, vagy jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

10. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni.
11. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos tagot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba ügyvéd, vagy jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
12. A jelzálogjog bejegyzésével és annak törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tag terhelik.

VIII. Fejezet

A Lakásszövetkezet érdekképviseleti tagsága

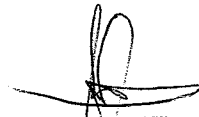
A Lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a Lakásszövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesíthet a lakásszövetkezetek területi és/vagy országos érdekképviseleti szervében.

IX. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

1. Jelen Alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.
2. Ezen Alapszabály módosítását az Óbuda 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet 2021. szeptember 14. napján megtartott Közgyűlése a 25/2021. számú határozatával egyhangúlag elfogadta.
3. Az Óbuda 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet 2021. szeptember 14. napján összehívott Közgyűlése ezen változásokkal egységes szerkezetben foglalt, hatályosított szöveggel módosított Alapszabályát 2021. szeptember 14. napján hatályba lépteti. A módosítások kiemelésre kerültek.

Budapest, 2021. szeptember 14.



Utassy Vilmos
Igazgatóság elnöke

*As igazgatóság elnökével arcaorvosi átvizsgálással
Ellenjegyztem Budapest, 2021. október 1.
Dr. Kaszai Viktória*

