

**ÓBUDA 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet**  
1032 Budapest, Bécsi út 213-229.

**ALAPSZABÁLYA**

- változásokkal egységes szerkezetben -

Hatályos: 2025. év szeptember hó 24. napjától

Ezen alapszabály a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága részéről 01-02-052187 cégjegyzékszámom nyilvántartott, *határozatlan időre alakult* Óbuda 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (a továbbiakban: Lakásszövetkezet) szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya, melynek tartalmát a Lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapította meg.

**A. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**I. A Lakásszövetkezet alapadatai:**

Neve: **Óbuda 25. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet**  
Székhelye: **1032 Budapest, Bécsi út 213-229.**  
Helyrajzi szám: **Budapest III. kerület, belterület 16918/2 (Lakásszövetkezeti tulajdon)**  
**Budapest III. kerület, belterület 16918/2/A/1 (Önkormányzati tulajdon)**  
**Budapest III. kerület, belterület 16918/2/A/2-547 (Magántulajdon)**  
Cégjegyzékszám: **01-02-052187 – Fővárosi Törvényszék Cégbírósága**

**II. A Lakásszövetkezet tevékenysége:**

**a. A tevékenység célja**

A Lakásszövetkezet a Budapest III. kerület, belterület 16918/2 helyrajzi számú ingatlanon létesült, kilenc lépcsőházas, tízeleteres, fizikai egységet alkotó lakóépület fenntartását végző gazdálkodó szervezet. Tevékenységét saját részére, tagjai, továbbá nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A Lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – a 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat.


**b. Tevékenységi körök**


**Főtevékenység:**

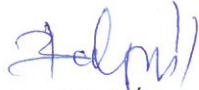
**6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**

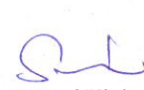
**Egyéb tevékenységi körök:**

4321 '25 Villanszerelés  
4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás  
8110 '25 Építményüzemeltetés

  
dr. Bakos Péter Ádám  
levelező elnök

  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



## B. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEZETÉRE ÉS SZERVEINEK MŰKÖDÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

### I. A közgyűlés

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

#### 1. A közgyűlés hatásköre:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) mindaz, amit a 2004. évi CXV. törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

*Az alapszabály ezúton felhatalmazza az Igazgatóságot, hogy a 2004. évi CXV. törvény 15. § (5) bekezdés szerinti döntést a közgyűlés helyett meghozhatja.*

#### 2. A közgyűlés összehívása:

A közgyűlést az Igazgatóság hívja össze.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

Sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

Hirdetményi összehívás esetén a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlési meghívót a Lakásszövetkezet tagjainak levélszekrényében kell elhelyezni, amely tagok pedig a Lakásszövetkezet részére írásban bejelentették az elektronikus levélcímüket (e-mail cím), úgy

dr. Bakos Péter Ádám  
levélezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

éllencgyűző ügyvéd



részükre a meghívót elektronikus úton kell megküldeni. A meghívó egy példányát ez esetben is ki kell függeszteni minden lépcsőházban, jól látható helyen.

A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot. A kiegészítő jellegű tájékoztató anyagok a közgyűlés időpontja előtt 7 nappal a Lakásszövetkezet irodájában megtekinthetők és térítés ellenében azokról fénymásolat kérhető. Nem vonatkozik ezen rendelkezés a zárszámadó közgyűlésre készült dokumentációra, melyet a meghívóhoz vagy a hirdetéshez mellékelni kell.

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

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

### 3. A közgyűlés határozatképesége:

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent.

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 napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a 2004. évi CXV. törvény 17. § (3) bekezdésében foglalt esetekben.

A közgyűlés a Lakásszövetkezet székhelyén kívül is megtartható, az Igazgatóság által meghatározott és a meghívóban feltüntetett helyszínen.

A közgyűlés - főszabály szerint - a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

*Az Alapszabály módosításához a közgyűlésen jelenlévők kétharmados szótöbbsége szükséges.*

*A Lakásszövetkezet hitelfelvételéhez az összes tag négyötödös szótöbbsége szükséges.*

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani, illetve a közgyűlés titkos szavazással dönt a visszahívásukról.

A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában (használatában) áll és a lakás (használati egység) tulajdonosai ellentétes szavazatot adnak le, akkor a többségi tulajdonos szavazatát kell figyelembe venni, ennek hiányában a lakást (használati egységet) régebben tulajdonló szavazata a mérvadó. *Ha előbbiek alapján nem dönthető el, hogy a lakás (használati egység) mely tulajdonosának szavazatát lehet figyelembe venni, akkor az adott lakásra (használati egységre) jutó szavazatot figyelmen kívül kell hagyni.*

dr. Bákos Péter Ádám  
levezető elnök

dr. Bákos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd

1171 Budapest, Katona József utca 28. 115.  
Asztali telefonszám: 06-1-2232802-2-41 Mob.: +36-20-944 8873

A lakásszövetkezet tagját, nem tag tulajdonosát a közgyűlésen meghatalmazott képviselheti. Meghatalmazott csak tag és nem tag tulajdonos lehet. Egy meghatalmazott legfeljebb öt tagot és nem tag tulajdonost képviselhet. A meghatalmazást írásba kell foglalni és arra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti. A hitelesítő a jegyzőkönyv aláírását nem tagadhatja meg, esetleges egyet nem értését a jegyzőkönyvre vezetett záradékban kell rögzítenie.

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

## II. Küldöttgyűlés

*A Lakásszövetkezetnél küldöttgyűlés nem működik.*

## III. Részközgyűlés

*A részközgyűlés hatáskörére és eljárására a Közgyűlésre vonatkozó szabályokat az alábbi eltérésekkel kell megfelelően alkalmazni.*

Részközgyűlési körzet: lépcsőházankénti közösség.

*Az Alapszabály felhatalmazza a Részközgyűléseket, hogy a részközgyűlési körzet az alábbi ügyekben önálló döntési jogkörrel rendelkezik:*

- a.) Lépcsőházban lévő közös helyiségek hasznosítása
- b.) Lépcsőházon belüli társadalmi munka szervezése

*A fentiek szerint hozott határozat más részközgyűlési körzetet nem érint.*


## IV. Írásbeli szavazás

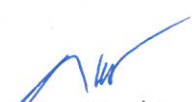
Nem lehet írásban szavazni az Alapszabály B.I.1. a)-g) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

Írásbeli szavazást a Lakásszövetkezet Igazgatósága írásban kezdeményezi. A kezdeményezés kötelezően tartalmazza a szavazásra bocsátott kérdés eldöntéséhez szükséges tájékoztatást. A kezdeményezéshez mellékelni kell a szavazólapot, ami feltünteti a határozati javaslatot, valamint az arra leadható szavazatokat „IGEN” – „NEM” – „TARTÓZKODOM” kifejezésekkel.


A szavazólapokat a szavazásra jogosultak levélszekrényében kell elhelyezni. A szavazólapon az Igazgatóság olyan bélyegző-, vagy egyéb lenyomatot helyez el, ami hitelt érdemlően igazolja, hogy a szavazólapot a Lakásszövetkezet adta ki. A szavazólapok kiadásáról jegyzőkönyvet vesz fel az Igazgatóság, vagy az Igazgatóság által a szavazólapok kiadásával megbízott személyek.

A tagok a szavazatukat a fenti kifejezések egyikének szavazólapon való aláhúzásával vagy bekarikázásával adhatják le.

  
dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök


  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd

  
1151 Budapest, Katona József u. 28. 3/15.  
Aszt.: 023-3802-2-41 Mob.: +3630 044 8818

A szavazólapokat a Lakásszövetkezet irodájában kihelyezett, lezárt szavazatgyűjtő urnában helyezik el a szavazásra jogosult tagok.

A határozati javaslat akkor válik határozattá, ha a szavazásra jogosultak több, mint a fele a javaslatra „IGEN” szavazatot adott le.

A határozati javaslat elvetettnek tekintendő, ha a szavazásra jogosultak több, mint a fele a javaslatra „NEM” szavazatot adott le.

A szavazatok összeszámlálását az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és két fő – tisztségviselőnek nem minősülő - tag végzi és arról jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyv tartalmazza a szavazásban résztvevő tagok számát, a visszaérkezett szavazólapok számát, a leadott szavazatokat határozati javaslatonként „IGEN” – „NEM” – „TARTÓZKODOM” megbontásban, valamint a határozati javaslat határozattá válását vagy elvetését. A szavazólapokat a jegyzőkönyvvel együtt kell a Lakásszövetkezet irattárában elhelyezni. A jegyzőkönyvet az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az összeszámlálásban részt vevő két fő tag írja alá.

Az írásbeli szavazás eredményéről a közgyűlésen meghozott határozatok közlésére előírt szabályok megfelelő alkalmazásával kell a tagokat, illetve érintettség esetén a nem tag tulajdonosokat értesíteni.

## V. Igazgatóság

A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - három tagú igazgatóságot vagy igazgatóság helyett ügyvezető elnököt választ.

Az igazgatóság tagjává (különösen indokolt eset kivételével) csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

Az igazgatóság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg az igazgatóság tagjai közül.

*Az igazgatóság tagja legalább középfokú végzettséggel, az igazgatóság elnöke pedig vagy ingatlankezelői, vagy szakmai felsőfokú műszaki, avagy pénzügyi végzettséggel kell, hogy rendelkezzen.*

Az igazgatóság elnöke, tagja nem lehet a felügyelőbizottság elnöke és tagja, valamint ezen személyek hozzátartozója.

*Amennyiben a közgyűlés igazgatóság helyett ügyvezető elnököt választ, az ügyvezető elnökre az Igazgatóságra, az Igazgatóság tagjára és az Igazgatóság elnökére vonatkozóan megállapított szabályokat kell megfelelően alkalmazni, azzal, hogy*

- *ügyvezető elnöknek a lakásszövetkezet tagjának nem minősülő személy is megválasztható;*
- *az ügyvezető elnökre az igazgatóság elnökére vonatkozó szakmai követelményeket kell alkalmazni.*

Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét.

Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét és dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Az igazgatóság jogosult a házirend kivételével a lakásszövetkezet saját, valamint vállalkozási tevékenységének ellátását segítő belső szabályzatok, így különösen a szervezeti- és működési szabályzat megalkotására, módosítására.

Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

Az Igazgatóság elnöke gyakorolja a munkáltatói jogokat a Lakásszövetkezet munkavállalói vonatkozásában.

Az igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek

- a) a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről,
- b) az igazgatóság tevékenységéről és
- c) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában.

dr. Bakos Péter Ádám  
levelezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

Az Igazgatóság havonta ülést tart. Az üléseket az elnök hívja össze. Az igazgatósági ülésekre meg kell hívni a felügyelőbizottság elnökét. Az ülésekről jegyzőkönyv készül.

Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás esetén a tag kérésére köteles 3 (három) munkanapon belül írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.

A költséghátralék megfizetése érdekében az Igazgatóság a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján – közvetlenül vagy ügyvéd igénybe vétele mellett – felszólítást küld. Amennyiben a felszólítás eredménytelen marad, az igazgatóság fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez a költséghátralék és járulékaik megtérülése iránt. A költséghátralék és késedelmi kamatainak megtérülése iránti követelés érvényesítésével felmerülő költségeket a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonosok kötelesek viselni.

A lakásszövetkezet igazgatósága jogosult a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

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

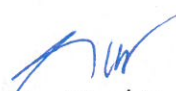
Az Igazgatóság „Tulajdonosi Nyilvántartó”-t vezet, amelyhez minden tag és nem tag tulajdonos köteles adatot szolgáltatni. A „Tulajdonosi Nyilvántartó” tartalmazza:

- a tulajdonos(ok) és haszonélvezők, valamint bérletiek nevét, címét, tulajdonosok tulajdoni hányadát, születési helyét és idejét, anyja nevét, elérhetőségi adatait, így telefonszámát, levelezési címét, e-mail címét;
- tagsági jogviszonnyal kapcsolatban: tagfelvételi kérelmet, a tagság keletkezésének időpontját, a több ingatlantulajdonos esetén a szavazásra jogosult tulajdonostárs megjelölését;
- bérbeadás esetén ennek tényét;
- a lakásban lakó személyek számát, a hitelesített mellékvízmérő alapján kötött közüzemi szerződés másolatát, a lakásban (egyéb helyiségben) felszerelt vízmérők gyártási számát, a felszerelés időpontját, az óraállást az adatszolgáltatás időpontjában, az előbbieket ellenőrző személyek nevét és az ellenőrzés időpontját;

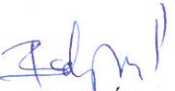
Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.


Az Igazgatóság a 2004. évi CXV. törvény 15. § (5) bekezdés szerinti döntést a közgyűlés helyett meghozhatja.

Az Igazgatóság a mindenkor hatályos jogszabályban foglaltaknak megfelelően ad tájékoztatást a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódó megtakarításokról.

  
dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök


  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

  
ellenjegyző ügyvéd

  
1131 Budapest, Katona József u. 28. 3/15.  
Aszt. 0232802-2-41 Mob.: +3630 944 8818

Az Igazgatóság jogosult a közgyűlés jóváhagyásával a Lakásszövetkezet tulajdonában és kezelésében lévő ingatlan és azokhoz tartozó közös területek, létesítmények üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos feladatok ellátására versenyeztetés útján külső szolgáltatót (társasházkezelő, ingatlanüzemeltető cég) megbízni.

Ezen feladatok különösen, de nem kizárólagosan magukban foglalhatják:

- a közös területek és létesítmények takarítását és tisztán tartását;
- az épületgépészeti és elektromos rendszerek, lift, tető, falak, és egyéb közös tulajdonú épületelemek rendszeres karbantartását, felülvizsgálatát és kisebb javításait;
- az épületek és közös területek állagmegóvásával, értékőrzésével kapcsolatos műszaki és adminisztratív feladatokat;
- valamint minden egyéb, a megbízott külső szolgáltató (társasházkezelő, ingatlanüzemeltető cég) által nyújtott, professzionális ingatlanüzemeltetési és -fenntartási profiljába vágó szolgáltatást, ideértve a hibaelhárítás koordinálását, a közműszolgáltatókkal való kapcsolattartást, és a szükséges adminisztratív tevékenységek elvégzését.

A megbízási szerződésben részletesen rögzíteni kell a külső szolgáltató feladatait, felelősségét, a szolgáltatás minőségére vonatkozó elvárásokat, a díjazást, a szerződés időtartamát, valamint a Lakásszövetkezet ellenőrzési és felmondási jogát.

## VI. Felügyelőbizottság

A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra - három tagú felügyelőbizottságot választ.

A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg a felügyelőbizottság tagjai közül.

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

A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

A felügyelőbizottság tagjává csak a lakásszövetkezet tagja választható meg.

A felügyelőbizottság elnöke és tagja nem lehet az igazgatóság elnöke, tagja, valamint ezen személyek hozzátartozója.

A felügyelőbizottság tagja legalább középfokú végzettséggel, a felügyelőbizottság elnöke pedig vagy ingatlankezelői, vagy szakmai felsőfokú műszaki/pénzügyi/jogi végzettséggel kell, hogy rendelkezzen.

A felügyelőbizottság az igazgatóságtól függetlenül tevékenykedik és tevékenysége során nem utasítható.

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

A felügyelőbizottság:

- a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;
- a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatának vagy a közgyűlés (részközgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;
- az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;

dr. Bakos Péter Ádám  
vezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



- g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
- h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A felügyelőbizottság elnöke jogosult egy fő felügyelőbizottsági tagot megbízni, hogy helyette részt vegyen az igazgatóság ülésén.

## VII. Tisztségviselők

A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelőbizottság elnöke és tagjai.

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani, illetve a tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés ugyancsak titkos szavazással dönt.

A tisztségviselők tiszteletdíjra jogosultak, amelynek nagyságrendjét a közgyűlés állapítja meg.

Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak, amennyiben a közgyűlés így dönt. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja és a közgyűlés dönt a munkaviszony után járó díjazásról is.

Nem lehet tisztségviselő:

- a) aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve, ha az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony nem szükséges;
- b) aki büntetett előéletű;
- c) aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- d) aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- e) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- f.) aki nem nagykorú;
- g.) akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben korlátozták;
- h.) akit eltiltottak a vezető tisztségviselői (tisztségviselői) tevékenységtől, az eltiltást kimondó határozatban megjelölt időtartamig;

A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

Az igazgatóság elnöke és tagjai nem választhatóak azonos időszakban a felügyelőbizottság tagjává.

A Lakásszövetkezet tisztségviselője egyidejűleg:

- legfeljebb két szövetkezetnél, vagy társasháznál vagy gazdasági társaságnál lehet – felügyelőbizottsági tagságon kívül eső – tisztségviselő;
- legfeljebb három szövetkezetnél, vagy társasháznál vagy gazdasági társaságnél lehet felügyelőbizottsági vagy számvizsgáló bizottsági tagnak minősülő tisztségviselő.

Az érintett lakásszövetkezeteket, társasházakat, gazdasági társaságokat a többes választásról a tisztségviselő írásban értesíteni köteles.

A lakásszövetkezet elnöke nem lehet gazdasági társaság korlátlanul felelős tagja és a lakásszövetkezet tevékenységéhez hasonló tevékenységet végző gazdasági társaság vezető tisztségviselője. Előbbiek alól a közgyűlés felmentést adhat.

dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



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.

A vezető tisztségviselő az ügyvezetési tevékenysége során a jogi személynek okozott károkért, illetve a felügyelőbizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a Lakásszövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a Lakásszövetkezettel szemben.

Nem terheli az előbbieket szerint meghatározott felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelőbizottságnak - írásban - bejelentette.

A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b) a tisztségviselő halálával;
- c) a közgyűlés általi felmentéssel;
- d) a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, a felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti;
- e) a lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnésével. Ezen megszűnési ok nem alkalmazható, ha a közgyűlés az Alapszabály VI. pontjában biztosított okból nem lakásszövetkezeti tagot választott Igazgatósági tagnak.
- f) ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg és ezt írásban nem igazolja az Igazgatóság elnökének. Az Igazgatóság elnöke a kizáró ok, illetve az összeférhetlenség megszüntetését a Felügyelőbizottság elnökének kell, hogy írásban igazolja.

A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha

- a) a tisztségviselő a 2004. évi CXV. törvény 30. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,
- b) ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

### C. A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE, A CÉGJEGYZÉS MÓDJA, A HATÁROZATOK BÍRÓSÁGI FELÜLVIZSGÁLATA, TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

1. A Lakásszövetkezetet az Igazgatóság elnöke, illetve az Igazgatóság tagjai önállóan képviselik.

2. Pénzügyi kötelezettséget az Igazgatóság elnöke és egy további Igazgatósági tag együttesen vállalhat. Befektetési célú pénzügyi kötelezettségvállalás kizárólag kis kockázatú, államilag garantált értékpapír vételével lehetséges. A Lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás eladása és az eladásból származó bevétel felhasználása a közgyűlés határozata alapján lehetséges.

3. 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. Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogszerű 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. A keresetet a határozat közzétételétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a

dr. Bakos Péter Ádám  
vezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre - felfüggesztheti.

*A bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni.*

4. A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága látja el.

#### D. TAGSÁGI JOGVISZONY

1. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

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

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

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 lakásszövetkezetnek.

2. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a fenti D.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel.

Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező a fenti D.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel.

3. A tagfelvételtől a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül az Igazgatóság dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni és a közgyűlést tájékoztatni kell.

A tagsági viszony a tagfelvételt engedélyező döntés időpontjával jön létre.

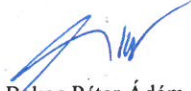
A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

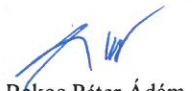
4. A Lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást vezet, ami az ellenkező bizonyításáig igazolja a tagsági jogviszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére, továbbá a fennálló tartozásokra vonatkozó adatokat.

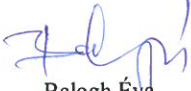
5. A tagsági viszony megszűnik, ha:


- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c) a tag tulajdonjoga megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a lakásszövetkezet társasházzá alakul vagy jogutód nélkül megszűnik.

A kilépés szándékát a tag az igazgatóságnak köteles írásban bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között legalább 30 nap időtartamnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen 30 nap időtartam elteltével szűnik meg.

  
dr. Bákos Péter Ádám  
levézető elnök

  
dr. Bákos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



A lakásszövetkezet Igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított fenntartási (üzemeltetési) költségekhez történő hozzájárulás megfizetésére, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.

Az Igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. *Az érintett tagnak a kizárást tárgyaló ülésről való távolmaradása az ülés megtartását és a határozathozatalt nem akadályozza.*

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közzétételétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:

- határozat későbbi időpontot állapít meg;
- a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- a tag kérelmére a soron következő közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

Ha a tagsági viszony megszűnik - túlfizetés kivételével - a volt tag a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti.

Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt taggal, vagy örökösével, a tagsági jogviszony megszűnését követő 30 napon belül el kell számolni. Amennyiben a tagsági jogviszony megszűnése később jut a lakásszövetkezet tudomására, úgy az elszámolási határidőt az igazolt tudomásszerzés időpontjától kell számítani.

#### 6. A tag alapvető joga, hogy:

- részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen;
- használja az épületek közös használatra szolgáló felszereléseit, berendezéseit, a Lakásszövetkezet határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően, a többi tagot illető használati jog sérelme nélkül,
- A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.*

#### 7. A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, a havi fenntartási és felújítási hozzájárulást a tárgy hó 15. napjáig fizesse meg és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- a lakásában tervezett építkezésről, felújításról, korszerűsítésről, fűtőtestcseréről 8 nappal megelőzően értesítse az igazgatóságot,
- lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tag, továbbá a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. Az előbbiek szerinti hibaelhárítással vagy fenntartási munkák elvégzésével összefüggésben okozott kárt a Lakásszövetkezet köteles megtéríteni.

dr. Bakos Péter Ádám  
vezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



d) a szükséges intézkedést megtegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a D.7.c) pont és a D.6.g.) pont, valamint a Házirend rendelkezéseit,

e) A lakásszövetkezet vagyonát fokozott gondossággal kezelje és védje,

f) Személyes tevékenységével segítse elő a lakásszövetkezet eredményes működését és a vállalt munkát az általában elvárható gondossággal végezze el a lakásszövetkezet javára,

g.) A tulajdonában álló lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget a rendeltetésszerűen, más tulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül használja,

h.) Pótbefizetési kötelezettség előírása esetén a pótbefizetést a határozatban foglalta szerint teljesítse,

g.) A lakásban elhárított rendkívüli eseményről (meghibásodás, tüzeset) legkésőbb 3 napon belül írásban értesítse az igazgatóságot,

h.) A lakás vagy egyéb helyiség használatában bekövetkezett változást 15 napon belül írásban jelentse be az igazgatóságnak,

i) Haszonélvezet alapítása esetén e tény, valamint a haszonélvezőnek a B.VI. pontban szabályozott „Tulajdonosi Nyilvántartó” által tartalmazott adatait 15 napon belül írásban jelentse be az Igazgatóságnak,

j.) Lakása tekintetében a tulajdonosváltozást bejelenteni, és a tulajdonosváltozást megalapozó szerződés aláírása előtt a költségtartozását rendezni,

k.) „Tulajdonosi Nyilvántartó” által tartalmazott adataiban bekövetkezett változást 15 napon belül írásban jelentse be az Igazgatóságnak

l) A lakás bérbeadása, egyéb jogcímű használatba esetén e tény, valamint a bérlőnek, vagy használónak a B.VI. pontban szabályozott „Tulajdonosi Nyilvántartó” által tartalmazott adatait, továbbá a bérlet vagy egyén használati jogviszony megszűnését, valamint a bérlet vagy használatba adás időtartama alatt esetlegesen megváltozott elérhetőségi adatait 15 napon belül írásban jelentse be az Igazgatóságnak. A lakás bérbeadása vagy egyéb használatba adása esetén a tagnak a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségei változatlanok.

8. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok 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.

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 nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

## E. TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

### I. Lakásszövetkezeti vagyon

A lakásszövetkezet vagyonát képezi:


1. A lakóépület (kilenc dilatációs hézaggal szétválasztott, különálló lépcsőházas, tíz emeletes panel szalagház) a hozzá tartozó úszó telekkel együtt;

2. A lakóházak épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei és központi berendezései, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények;

3. A lakóépületben (lépcsőházakban) lévő minden, önálló ingatlanként nem nyilvántartott – nem lakás céljára szolgáló – helyiség, berendezésekkel és szerelvényekkel együtt, valamint ezek hasznosításából származó bevétel.

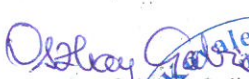
### 4. Épület- és épületszerkezetek:

  
dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



*Az épület teherhordó szerkezete:*

*A földemekre támaszkodó, nagyméretű falpanelek rendszere harántfalas.*

*A fő teherhordó falak a homlokzati falak, valamint a lakásokat határoló keresztirányú falak. Ezek biztosítják az épület stabilitását és a függőleges terhek levezetését. A teherhordó falak vastagsága jellemzően 15cm vasbeton, a válaszfalaké jellemzően 7 cm, a földemké 12 cm.*

- A lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a magántulajdonú lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő, nem teherhordó falak kivételével.
- A lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a magántulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével.
- A lakóház tetőszerkezete és az azon lévő felépítmények.
- *Csapadékgyűjtő vezetékek.*
- A közös használatú helyiségek burkolatai.

#### **5. Közös használatra szolgáló helyiségek:**

- A lakásszövetkezeti, közösségi célú helyiségek.
- *Árkádok alatti terület, aminek határa megegyezik az épület homlokzati síkjának függőleges vetületével.*
- A lépcsőházak.
- A folyosók.
- A központi berendezések helyiségei.
- A szárító helyiségek.
- A kerékpártároló helyiségek.
- A szeméttároló helyiségek berendezésekkel és felszerelésekkel együtt.
- A szemétdobó helyiségek és azok berendezései, illetve felszerelései.

#### **6. Központi berendezések**


- A felvonók.
- A szellőztető berendezések.
- A vízvezeték hálózat a fő vízmérőtől, a magántulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig.
- A szennyvíz csatornahálózat a fő elágazástól a lakások elágazó idomáig.
- Az elektromos vezetékhalózat az áramszolgáltató és a fogyasztó (lakásszövetkezet) szerződése szerint megállapított csatlakozási ponttól a magántulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő fogyasztásmérő készülékekig.
- A gázvezeték hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől, a magántulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig.
- A távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont utáni helyiségben lévő vezetékek szabályozó szerelvényeinek a fogyasztó felé eső oldalától, az alap és felszálló vezetékek, a magántulajdonban lévő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakasza a fűtőtestek előtti elzáróig.
- A kaputelefon és a felcsengető berendezés a hozzátartozó vezetékhalózattal a lakásban lévő készülék becsatlakozásáig, illetve a lépcsőházakban lévő postaládák.

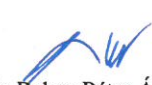
## **II. Magánvagyon**

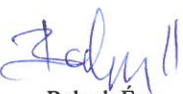
A lakásszövetkezeti házban lévő lakások, illetve lakóegységek a tagok és nem tagok személyi tulajdonában állnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és tulajdoni lappal igazolható állapot szerint.

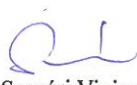
### **Részletezés:**

- A lakások és lakóegységek belső (nem teherhordó) falai.
- A lakások és lakóegységek nyílászárói, azok szerkezeti beépítésével együtt.
- A lakásokhoz, lakóegységekhez tartozó terasz (loggia) szerkezetei, korlátjai.
- A lakóegység felszerelései.
- A víz, csatorna *vezetékek* (az egyedi vízmérő óra lakás felőli oldalától, illetve a bekötéstől) és annak szerelvényei.

  
dr. Bakos Péter Ádám  
vezető elnök

  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



- A lakások, lakóegységek padló- és falburkolatai.
  - A központi fűtés hőleadói (radiátorok) és azok szerelvényei.
- A lakások, lakóegységek felsorolt szerkezeti elemei, szerelvényei, felszerelése karbantartásáról a tulajdonos folyamatosan és oly módon köteles gondoskodni, hogy a magánvagyon semmilyen része nem veszélyeztesse a lakóépület állagát és üzemeltetését.

### III. Használati viszonyok

A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

### IV. Elővásárlási jog

A lakásszövetkezetet *nem illeti* elővásárlási jog a lakásszövetkezetben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásakor.

## F. A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

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

2. A fenntartási (üzemeltetési és karbantartási), valamint felújítási hozzájárulás megállapításának feltételeit, valamint a hozzájárulás (közös terület használati díj) mértékét a közgyűlés határozza meg.

A közös terület használati díj elemei:

- a) fenntartási (üzemeltetési és karbantartási) költség
- b) felújítási költség
- c) szemétszállítási díj.

A közös terület használati díjat a tagok és nem tag tulajdonosok a közgyűlés által elfogadott összegben, havonta, előre kötelesek – minden hó 15. napjáig – a lakásszövetkezetnek megfizetni.

A fenntartási és felújítási költségek viselésére és felosztására az alapszabály vagy a közgyűlés eltérő rendelkezése hiányában a lakások teljes alapterületének a nagysága irányadó.

A szemétszállítási díj viselése és felosztása az alapszabály vagy a közgyűlés eltérő rendelkezése hiányában az alábbiak szerint történik:

- a lakásokra vetítetten – a lakások méretétől függetlenül – azonos mértékű,
- az üzletekre vetítetten – az üzletek mértétől függetlenül – azonos, de a lakásokra érvényes mértékhez képest nagyobb mértékű, kivéve, ha az üzletre vonatkozó bérleti szerződés az üzlet bérlőjét önálló szemétszállítási szerződés megkötésére kötelezi,
- fenti körbe nem tartozó egységek az ún. bérlemények, melyek esetében a lakásokra megszabott mérték 1/60-ad részét a bérlemény alapterületével kell megszorozni.

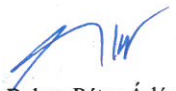
3. A lakásszövetkezet részére esedékes fizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a mindenkori törvényes késedelmi kamatot is meg kell fizetni.


4. A lakásszövetkezet a közgyűlés által jóváhagyott éves költségvetés alapján gazdálkodik.


5. Vízfogyasztás vonatkozásában a költségek felosztása a hiteles fogyasztásmérő eszközökön mért értékek figyelembe vételével történik.


Amennyiben a lakás vagy egyéb helyiség:

- nem rendelkezik hitelesített mellékvízmérővel vagy a közüzemi szolgáltatóval megkötött érvényes szerződéssel, ezen teljes időszakra;

  
dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



- vonatkozásában 2 (kettő) egymást követő hónapban a vízóraállások nem kerülnek leadásra a Lakásszövetkezet felé, a lejelentés nélküli teljes időszakra;
- vonatkozásában a Lakásszövetkezet részéről megállapítást nyer, hogy az ott felszerelt vízórák záró pecsétje sérült, a zárópecsét sértetlenségének legutolsó dokumentált időpontjától kezdődően

10 m<sup>3</sup> meleg és 8 m<sup>3</sup> hideg vízfogyasztásnak megfelelő víz- és csatornadíjat, mint átalánydíjat köteles havonta a lakás vagy egyéb helyiség tulajdonosa, illetve a Lakásszövetkezet tulajdonában álló ingatlan vagy egyéb helyiség bérlője megfizetni.

6. Amennyiben a lakás elidegenítésekor a tulajdonosváltást megalapozó szerződés aláírása előtt a költségtartozását (közös terület használati díj tartozás) a tag elmulasztja rendezni, úgy a tartozásért a tag és jogutódja egyetemlegesen felelnek a lakásszövetkezet felé.

7. Amennyiben a lakás vonatkozásában hasznélvezeti jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a lakásszövetkezet felé esedékes közös terület használati díj megfizetéséért a lakás tulajdonosa és a lakás hasznélvezője egyetemlegesen felelnek.

8. A lakásszövetkezet a 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.

A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok a felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a lakásszövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

## G. SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK, MEGSZŰNÉS

1. Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

Az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat. Az egyesülés költségeit az egyesülésben részt vevő lakásszövetkezetek egyenlő arányban viselik.


2. A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.


A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek megfelelő egység tagjai viselik.


3. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai - amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki. A kiválás költségét a kiválást kezdeményező, elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai viselik. A lakásszövetkezetből kiválni minden naptári negyedév záró napjával lehet kiválni.

4. A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

  
dr. Bákó Péter Ádám  
vezető elnök

  
dr. Bákó Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



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

A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbírósnak a legkisebb taglétszám elérését.

A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

Ha a lakásszövetkezet a jogutód nélküli megszűnését határozza el, vagy a cégbíróság a lakásszövetkezetet megszűntnek nyilvánítja, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

*A lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.*

A jogutód nélkül megszűnt jogi személy tagjai és alapítója a felosztott vagyomból való részesedésük mértékéig kötelesek helytállni a megszűnt jogi személy ki nem elégített tartozásaiért.

## H. HÁZIREND

### 1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

1.2. A házirend határozza meg a lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályait is. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

1.3. A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat elősegítve azok rendeltetésszerű használatát és megőrzését

### 2. HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.1. A házirend hatálya kiterjed – tulajdoni formától függetlenül-minden lakó és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) helyiségre és mindazon személyekre, akik a lakóépületet bármilyen jogcímen használja, ideértve a tulajdonosokat, bérlőket és vendégeket is.

2.2. A házirend alkalmazása szempontjából az alábbi fogalmak értelmezendők:

- **lakóépület:** az olyan épület, amelyben a szövetkezeti tag vagy a nem tag tulajdonában illetőleg a használatában álló lakások száma meghaladja a lakásszövetkezet tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (iroda, műhely, raktár) számát.
- **kezelő:** a lakásszövetkezet munkaszervezete, amely felelős a lakóépület üzemeltetéséért és karbantartásáért.
- **használó:** a lakóépületekben, ingatlanon bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, vendég stb.) személy.
- **közös használatra szolgáló helyiség:** a lakóközösség által közösen használt helyiségek, mint például kerékpártároló helyiség, a közös helyiségek, szárító stb.
- **közös használatra szolgáló terület:** a lakóközösség által közösen használt területek, mint például a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, átjáró folyosó
- **állattartásra vonatkozó előírások.**

2.3. A jelen alapszabályban, Házirendben valamint a jelen alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban található a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára

dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

### 3. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3.1. A lakók kötelesek az épület kapuit - a közös biztonság érdekében - napszaktól függetlenül, állandóan zárva tartani. A kaputelefonon felcsengető ismeretlen személyeknek (pl. reklám-ügynök, mozgóárus stb.) kaput nyitni nem ajánlatos.

3.2. A lakóépületben - napszaktól függetlenül - általában tartózkodni kell a mások nyugalma zavaró viselkedéstől, tevékenységtől. Elsősorban vonatkozik ez az ének-zene gyakorlás, oktatás, hangszeres gyakorlásra és a TV, rádió, lemezjátszó illetve más elektronikai készülék használatára, hallgatására.

3.3. Az állatokat is megfelelően kell tartani, hogy ne okozzanak zajt és ne zavarják a szomszédokat. Egy éjszakai vagy nap közbeni állandó kutyaugatás is rendkívül kellemetlen lehet a körülöttünk lakók számára.

Abban az esetben, ha szomszédok csendháborítást okoznak, először is érdemes velük beszélni, hogy első körben tőlünk értesüljenek az általuk okozott problémáról. Így biztosan megadhatjuk az esélyt a békés és zökkenőmentes megoldásnak, vita vagy súlyosabb esetben veszekedés nélkül. A konstruktív kommunikáció segíthet abban, hogy megtaláljuk a közös megoldást. Ha azonban ez a módszer nem működik, akkor érdemes panaszt tenni a Polgármesteri Hivatalban. (Amennyiben albérlők laknak a lakásban, akkor a tulajdonossal is érdemes beszélni, hiszen ő alkalmazhat bizonyos szankciókat velük szemben, ha megsértik a házirendet.)

A zajszint előírt határértékét a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szabályozza

Zajtól védendő terület	Határérték dB-ben meghatározva nappal 06-22 óra	Határérték dB-ben meghatározva éjjel 22-06 óra
<b>lakószobák lakóépületekben</b>	40	30

3.4. Kivételek: zajt okozó háztartási gépek (pl. mosógép) a személedobó használata csak 08–20 óra között megengedett.

**Zajjal járó építési, szerelési munka pedig kizárólag az alábbiak szerint lehetséges:**

- Munkanapokon 08-18 óra között,
- Szombaton 08–14 óra között.

**Vasárnap és ünnep- vagy munkaszüneti napokon ilyen jellegű munka egyáltalán nem végezhető.**

3.5. A hosszabb időt igénylő felújítási munkák esetében a tulajdonos köteles jól láthatóan elhelyezett értesítéssel vagy egyéb módon előzetesen tájékoztatni az érintett lakótársakat és a lakásszövetkezetet. Az előzetes értesítéstől eltekinteni csak azonnali hibaelhárítást igénylő munkáknál lehet.

#### A. Lakóépület, ingatlan tisztasága

A tisztaság és rendfenntartás minden lakó kötelessége.

a.) A lakásszövetkezet igazgatósága köteles gondoskodni a bejárati rész, a lépcsőházak, a liftek, személedobó helyiségek, folyosók, konténerhelyiségek, járdák takarításáról.

b.) A lakók kötelesek az emeleti szárítóhelyiségeket rendeltetésüknek megfelelően használni és rendben tartani.

c.) A lezárt H folyosószakaszokat (ahol ilyenek vannak) az ott lakók kötelesek rendszeresen takarítani, fertőtleníteni.

d.) Az épület ablakaiból tárgyakat, cigarettacsikkeket kidobni, továbbá az épület előtti (árkádok alatti) járdára bármit kipakolni, kiönteni (a lomtalanítási napokat kivéve) szigorúan tilos.


e.) Aki bármilyen anyag vagy állat szállításakor a közös területeket, felületeket beszennyezi, köteles a szennyeződést feltakarítani vagy saját költségen feltakaríttatni.


f.) A személedobóba csak háztartási szemét önthető. Nem használható a ledobó:


- lakásfelújítás során keletkezett silt, csempe, linóleum, padlószőnyeg, beton,
- darabos tárgyak estében (nagyobb papírdobozok fa, és fém lécek, rudak, ruhák, bútorok, csomagoló anyagok, hullámpapír;

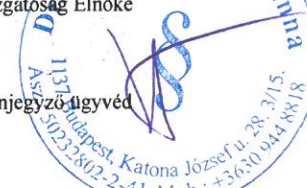
  
dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

  
ellenjegyző-ügyvéd  
1137 Budapest, Katona József u. 28. 3/15.  
Ár: 30232802-2-41 Mob.: +3630 944 8818

- különösen az olyan tárgyaknál, amelyek az összehajtogatást, begyűrést követően „kirugóznak” és emiatt a csőben elakadhatnak

- folyadék, zsír olaj beöntése

- A porszívó zsákja a szemétdobó helyiségben nem rázható ki, eldobható porzsákat szükséges használni.

Szemétdobóba be nem dobható tárgyakat, lomot, liften kell szállítani. Minden olyan esetben, amikor valamelyik lakó a szemétdobó helyiséget beszennyezi, köteles azt feltakarítani. Ennek elmaradása esetén a többi lakó éljen a résztulajdonosi jogából adódó figyelmeztetéssel.

g.) Elhasznált berendezéseket, kidobásra ítélt bútorokat és egyéb lomot a folyosóra, illetve a ház elé kirakni TILOS - kivéve a lomtalanítási akciókat! Az említett lomot a lakás tulajdonosának kell elszállíttatnia, különben a szövetkezet a lakó költségére fogja elvitetni.

h.) Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést a saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személy eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, aki érdekében a szállítás történt.

i.) A lakásban tartott állatok által a közös területeken (felvonók, folyosók, fogadóterek stb.) okozott szennyezést az állat gazdája köteles haladéktalanul eltávolítani, és a helyszínt felmosással szagtalanítani

#### **B. Lakáson kívüli területek tisztasága:**

- Erős port, szennyeződést okozó portörölő ruhát, szőnyeget stb. az ablakban, erkélyen kirázni tilos.

- A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni, csikket kidobni tilos.

- Ablakban, erkélyen, növényeket ápolni (öntözni) mások érdeksérelme nélkül szabad.

- A szelektív hulladékgyűjtés minden lakó kötelessége.

a.) A lakásszövetkezeti ház közérdekű, általános, időszakos vonatkozású rovarmentesítések a lakók e szolgáltatást vagy az ÁNTSZ hatóság kötelezése alapján tűrni kötelesek. A lakások rovarmentesítéséről folyamatosan gondoskodni a tulajdonos vagy bérlő, illetve lakáshasználó feladata. Mentésítést végezni akkor is kell, ha bármely szomszéd jelzi a rovarfertőzöttséget.

b.) A tűzvédelmi szabályok betartása mindenütt szigorúan kötelező. Tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben! (liftekben, szárítóhelyiségekben, szemétdobó, folyosó stb.)!

c.) Aki a lakás külső falán klímaberendezést kíván elhelyezni, köteles erre vonatkozólag előzetesen az igazgatóság hozzájárulását beszerezni.

d.) Kültéri egységének homlokzati megjelenése és működéséből fakadó kondenzvíz csöpögése nem zavarhatja a lakók nyugalma. A kondenzvíz szakszerű elvezetése, esetenként annak gyűjtése használói kötelesség!

#### **4. ÁLLAGVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

4.1. A lakóépület állagvédelme érdekében a tulajdonosok első számú kötelezettsége, hogy a lakásokat, bérleményeket, valamint a közös helyiségeket és ezek tartozékait, berendezéseit rendeltetészerűen használják, megőrizve ezzel az épület állagát.

4.2. A lakó az általa használt területen teherhordó szerkezeteket érintő átalakítási munkálatokat nem végezhet, illetve nem végeztethet előzetes statikai szakvélemény / statikai terv készítése nélkül. A statikai szakvélemény / statikai terv bemutatása a lakásszövetkezet igazgatóságának bemutatása után kezdhető el. Statikai állásfoglalást a Mérnöki Kamaránál nyilvántartott tartószerkezeti tervezéssel felhatalmazott személy adhat ki.

4.3. A lakó az általa használt területek víz, csatorna, fűtés rendszerein módosításokat csak az igazgatóságtól előre kérvényezett és megkapott jóváhagyó engedély birtokában végezhet.

4.4. A lakó az általa használt területeken köteles az átázások, beázások elkerülése érdekében ügynevezett vízmentességet biztosítani. Ennek során köteles saját hatáskörben, a konyhában, WC-ben, fürdőszobában vagy másutt előfordulható különböző vízszivárgási, elfolyási lehetőségeket, veszélyeket megelőzni, illetve megszüntetni. Amennyiben a lakó huzamos távollétében egy alsó lakó, vagy bármely szomszéd lakó átázik, az igazgatóság tamik jelenlétében a kérdéses lakást (az esetről jegyzőkönyvet

dr. Bakos Péter Ádám  
levézető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd

Osztályvezető  
Mariana  
Budapest, Katona József u. 28. 3/15.  
51232802-2  
+3630 044 8878

felvéve) felnyitthatja, a hibát elháríthatja, és az ajtózárat helyreállítja. A felmerülő költségeket az igazgatóság megelőlegezi, de a kérdéses lakó - amikor lakásának lepecsételt borítékban őrzött kulcsait átveszi - köteles a lakásszövetkezet említett, igazolt költségeit megtéríteni.

4.5. A tűzbiztonság és a baleset megelőzés érdekében a gázszerelest, gáztűzhely javítást csak engedéllyel rendelkező szakcég vagy annak megbízott alkalmazottja végezhet

- gáztűzhelyt a gázművek által kiadott szabályzat és a gyártó használati utasítása szerint szabad használni.

- hőszugárzó elektromos készüléket bekapcsolt állapotban őrizetlenül hagyni tilos

- gyertya égetést csak folyamatos felügyelet mellett szabad égetni

- hűtő, fagyasztószelekre nyek hátsó oldalát célszerű évente biztonsági okokból portalanítani

## 5. ANYAGTÁROLÁSSAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

5.1. A folyosókon, a fogadóterek területén tilos mindennemű anyag tárolása, beleértve a virágtartókat és a rövid ideig tartó költözéssel összefüggésbe hozható tárgyakat is. A menekülési útvonalon nem tárolható semmi, a menekülési úrszelvénybe menekülés esetén nem akadályozhat semmi, nem okozhat elakadást semmi!

5.2. Tilos tárolni - a lakásokban és a közös használatú helyiségekben, szárítókban, - gyúlékony vagy robbanóanyagokat, vegyszereket, gázpalackokat, benzin üzemű készülékeket, járműveket (pl. motorkefépárokat)!

5.3. Építési anyagok a folyosók lakás előtt részén csak ideiglenesen tárolhatók a szomszédok háborítása és akadályozása nélkül. A munka befejeztével a munkát végző vagy megrendelő haladéktalanul köteles gondoskodni az építési anyag eltávolításáról, takarításról, az eredeti tiszta állapot helyreállításáról.

5.4. A lakásszövetkezet vezetőségének engedélyével a H folyosókon a három-három lakás ráccsal leválasztható, de a rácsokhoz a lakásszövetkezet vezetőségének archiváltan, kulcsot kell adni. A lezáráshoz a szomszédok írásos hozzájárulása szükséges.

5.5. A H folyosókon az arra alkalmas lakás ráccsal leválasztható a lakásszövetkezet vezetőségének, valamint a szomszédok írásos hozzájárulása esetén. Ez a kizárólagos területhasználat bérleti díjköteles.

## 6. ÁLLATTARTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ELŐÍRÁSOK

6.1. Kettőnél több macska nem tartható! Kivételt képez az az eset, amikor a házirend életbelépésekor a lakásban ennél több hobbiallat volt. A korábbi állapot az állatok természetes elhullásáig fennmaradhat, azonban az állattartó a házirend hatálybalépésétől számított harminc napon belül a kivételt indokoló körülményt a lakásszövetkezet igazgatóságának bejelenteni köteles.

6.2. A lakásban vadállat, védett állat nem tartható, összhangban a vonatkozó jogszabályokkal.

6.3. Az eb és állattartás mértékét és a tartás módját a hatályos szabályrendeletek betartásával lehet, a lakásokban mindenképpen úgy, hogy azok, mások nyugalma ne zavarják. Alkotmánybírósági döntés alapján:

- Kis testű kutyát legalább 10,

- közepes testűt 15,

- nagy testűt 20 m<sup>2</sup>, akadálytalanul használható területen lehet tartani.

6.4. A liftben kutya akkor tartózkodhat, ha a liftet aktuálisan használók ahhoz hozzájárulásukat adják.

6.5. A lakásban tartott állatok által a közös területeken (felvonók, folyosók, fogadóterek stb.) okozott szennyezést az állat gazdája köteles haladéktalanul eltávolítani, és a helyszínt felmosással szagtalanítani, megtisztítani.

6.6. Az ablakban a madarak etetése tilos! Esztétikai és környezet-egészségügyi okokból a galambok etetése tilos, melynek megszegése szabálysértési bírságot von maga után!

## 7. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

7.1. A lakásszövetkezet igazgatóságánál történt írásos felelősségvállalás mellett, a homlokzaton virágtartók, légkondicionálók elhelyezése csak erős rögzítéssel, kizárólag a lakástulajdonos felelősségére lehetséges, biztosítva ezzel az épület esztétikus megjelenését és a szomszédok biztonságát.

7.2. Ablakokban vagy virágtartókban levő növények öntözése csak mások kíméletével, a szomszédok és járókelők sérelme nélkül végezhető, elkerülve ezzel a baleseteket és a károkat.

dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



7.3. Az épület külső vagy belső falán, tetőszerkezetén reklámanyag elhelyezése csak az igazgatósággal kötött díjköteles szerződés alapján lehetséges. A szerződéssel a hirdető nem mentesül a más jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

7.4. A szárítóhelyiségek a szövetkezet tulajdonát képezik, melynek használatára az emeleten lévő 6 lakás tulajdonosa és a lakásban lakó hozzátartozók jogosultak. A szárítóhelyiség elsődlegesen ruhaszárításra használható, amennyiben a lakók erre a funkcióra egyetemlegesen nem tartanak igényt, úgy raktározásra is használható a hatályos Tűzvédelmi szabályok betartásával. Kizárólagos használat csak az emeleten lakó tulajdonosok írásos hozzájárulásával lehetséges. Amennyiben a szárítóhelyiségre később, bármelyik tulajdonos igényt tart, úgy a használatot az érintetteknek biztosítani kell.

#### 8. SZABÁLYSÉRTÉS, SZANKCIÓK

8.1. A lakóépületben az együttélési szabályok betartása, a házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonosok a használók és a szövetkezet közös kötelessége.

8.2. A szabálysértés elkövető tulajdonos vagy használó a mindenkor hatályos jogkövetkezmények szerint felel a szabálysértésért, amelyet a Szabálysértési hatóság által lefolytatott eljárásban a hatóság szab ki.

8.3. Szabálysértési eljárást a Szövetkezet, illetve az a személy kezdeményezhet, akinek a jogát vagy jogos érdekét a magatartás sérti.

8.4. Amennyiben a házirend megsértése sorozatos, az igazgatóság a bizonyítottan vétkes elkövető lakásszövetkezeti tagságát 6-12 hónapra felfüggesztheti: ezen időszakban a rendbontó a lakásszövetkezeti tagsággal járó minden kedvezménytől eszik. Az igazgatóság elmarasztaló határozatával szemben jogorvoslatra a soron következő közgyűlés, amely az érintett fél kérelmére a felfüggesztés tényét, okát megvizsgálja, és a szankciót feloldja vagy jóváhagyja.

8.5. A házirend megsértése esetén a lakásszövetkezet figyelmeztetést, pénzbírságot vagy a lakásszövetkezeti tagság felfüggesztését alkalmazhatja, biztosítva ezzel a házirend betartását.

8.6. A szankciók kiszabásának eljárásrendjét a lakásszövetkezet szabályozza, biztosítva ezzel a jogorvoslati lehetőséget.

8.7. A szankciókkal szemben jogorvoslat a lakásszövetkezet közgyűlésénél lehetséges, biztosítva ezzel a lakók jogait.

8.8. Tarifa táblázat

Szabálysértés mértéke / típusa	Szankció
Lakói nyugalom, csendháborítás	első alkalommal figyelmeztetés, második alkalommal 5.000 Ft pénzbírság, harmadik alkalommal 10.000 Ft pénzbírság
Személedobó / szelektív kukatároló nem rendeltetésszerű használata	első alkalommal figyelmeztetés, második alkalommal 5.000 Ft pénzbírság, harmadik alkalommal 10.000 Ft pénzbírság
Közös területek szennyezése	első alkalommal figyelmeztetés, második alkalommal 10.000 Ft pénzbírság, harmadik alkalommal 20.000 Ft pénzbírság
Közös területek nem megengedett módon történő használata	első alkalommal figyelmeztetés, második alkalommal 10.000 Ft pénzbírság, harmadik alkalommal 20.000 Ft pénzbírság
Állattartási szabályok megsértése	első alkalommal figyelmeztetés, második alkalommal 10.000 Ft pénzbírság, harmadik alkalommal 20.000 Ft pénzbírság
Statikai engedély nélküli átalakítás, bontás	50.000 Ft pénzbírság
Tagság felfüggesztése	6-12 hónap

dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



Az árkád alatti lom, bútor, gáztűzhely, hűtőszekrény és egyéb nagy,- és kisméretű használati tárgy kihelyezése	Felszólítás az elszállításra, amennyiben ez nem történik meg 50.000 -100.000 Ft pénzbírság
--	--

## 9. KAMERARENDSZER

9.1. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer). A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyónvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben (2005. évi CXXXIII. Tv.) meghatározott - személy lehet.

9.2. 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 vagyón 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.

A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában 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).

9.3. 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.

9.4. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez 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.

9.5. 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. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

9.6. 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

dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

ellenjegyző ügyvéd



megfigyelőrendszer alkalmazásának ténye. 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 felvétel megsemmisítésének mellőzésére vonatkozó jogot is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire. A kamerarendszer üzemeltetése során teljes körűen be kell tartani az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) megállapított adatkezelési szabályokat.

#### 10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

10.1. A jelen házirend a lakásszövetkezet közgyűlésének jóváhagyásával lép hatályba, biztosítva ezzel a lakóközösség egyetértését.


10.2. A házirend módosítása a lakásszövetkezet közgyűlésének hatáskörébe tartozik, biztosítva ezzel a házirend folyamatos aktualizálását.

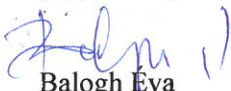
### I. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


Ezen Alapszabályban külön nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló V. törvény, valamint a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ezen – változásokkal egységes szerkezetű – Alapszabályt a lakásszövetkezet 2025.09.24-én megtartott megismételt közgyűlése a 6/2025. (IX.24.) számú határozatával fogadta el.

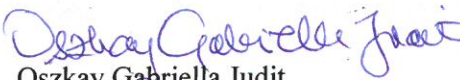
Kelt.: Budapest, 2025. szeptember 24.

  
dr. Bakos Péter Ádám  
jegyzőkönyv-vezető

  
Balogh Éva  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
dr. Bakos Péter Ádám  
levezető elnök

  
Sasvári Vivien  
jegyzőkönyv-hitelesítő

  
Oszkay Gabriella Judit  
Igazgatóság Elnöke

#### ZÁRADÉK

Alulírott ellenjegyző ügyvéd, az ellenjegyzéssel igazolom, hogy a jelen, változásokkal egységes szerkezetű alapszabály szövege megfelel a létesítőokirat-módosítások alapján hatályos tartalomnak.

A változások a 6/2025.(IX.24). számú közgyűlési határozattal kerültek elhatározásra. Az egységes szerkezetű okirat elkészítésére az alapszabály A.II.b; B.I.2; B.I.3; B.II; B.III; B.V; B.VI; C.3; D.3; D.5; D.6; D.7.k; E.4; E.I.5; E.I.6; E.II; E.IV; F.2; F.5; F.6; F.7; F.8; G.4. pontjainak változása adott okot.

#### Ellenjegyzem:

Ellenjegyző ügyvéd neve: **dr. Kovalenko Marianna, egyéni ügyvéd**

Ellenjegyzés kelte: **Budapest, 2025.10.06.**

Ellenjegyző ügyvéd kamarai azonosító száma (KASZ): **36072831**

Ellenjegyző ügyvéd irodájának székhelye: **1137 Budapest, Katona József u. 28. III/15.**

