

MAKÁR LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

hatályosított és egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

2018. 07. 09.

I. A lakásszövetkezet adatai:

A lakásszövetkezet neve: MAKÁR Lakásfenntartó Szövetkezet

A lakásszövetkezet székhelye: 7624 Pécs, Óz utca 1.

A lakásszövetkezet tevékenységi köre:

6832-08	Ingatlankezelés (főtevékenység)
4391-08	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4321-08	Villanyszerelés
4329-08	Egyéb épületgépészeti szerelés
4322-08	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4331-08	Vakolás
4332-08	Épületesztalos-szerkezet szerelése
4333-08	Padló-, falburkolás
4334-08	Festés, üvegezés
6820-08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6619-08	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6622-08	Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6920-08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

A lakásszövetkezet a lakóépületek fenntartására létrejött, legalább 10 taggal rendelkező gazdálkodó szervezet, amely 1975. április 9-én határozatlan időre alakult.

A lakásszövetkezet jogi személy, melynek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok a tagjai.

II. Az alapszabály

A lakásszövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg és a közgyűlés a jelenlévő tagok szavazatának kétharmados többségével bármikor módosíthatja. A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseitől csak annyiban térhet el, amennyiben az eltérést maga a törvény lehetővé teszi.

III. A lakásszövetkezet képviselete

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke, illetőleg akadályoztatása esetén a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. Más tag vagy alkalmazott csak a lakásszövetkezet elnökének írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet. Az igazgatóság elnökének, illetőleg a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tagnak a cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti joggal felruházott személy együttes aláírása szükséges.

IV. Törvényességi felügyelet

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Pécsi Törvényszék Cégbírósága látja el.

V. Határozatok bírósági felülvizsgálata

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. Ezt megelőzően azonban köteles a tag a jogsértést a felügyelő bizottságnak bejelenteni.

VI. Tulajdoni és használati viszonyok

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői lakások, a négyemeletes épületek fogadósintjén lévő gépkocsitárolók, a székhelyként szolgáló központi iroda, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

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

VII. A lakásszövetkezet házirendje

A lakásszövetkezet az épületek lépcsőházaiban kifüggesztette a házirendjét, melynek részletes szabályai a következők:

A házirend szabályainak betartása minden lakásszövetkezeti tagnak, nem tag tulajdonosnak, bérlőnek, a vele együtt lakó személyeknek, a lakóházban állandó, vagy ideiglenes (átmeneti) jelleggel lakó vagy tartózkodó minden személynek kötelessége. (Továbbiakban: tulajdonosok).

A tulajdonosok a lakás berendezéseit, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület központi berendezéseit gondosan, rendeltetésszerűen, a békés együttélés követelményeinek megfelelően, a többi tulajdonos jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosultak, illetve kötelesek a jó gazda gondosságával használni. A lakásszövetkezet 10 emeletes épületeiben a szintenként 3 lakás fölötti – fél szinti – tároló használata a tároló alatti szint három lakásának tulajdonosát illeti egymás között egyenlő arányban.

A tulajdonos köteles a tűzvédelmi utasítást betartani, lakása burkolatainak, ablakainak festéséről és berendezéseinek karbantartásáról gondoskodni.

Tilos a közgyűlés hozzájárulása és - ha jogszabály külön előírja – hatósági engedély nélkül a lakás bővítése, átalakítása, tartozékainak, felszereléseinek és alkatrészeinek áthelyezése, vagy végleges jelleggel történő leszerelése.

A lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületszerkezetre a tulajdonos semmiféle – az épülethez nem tartozó és építési engedély köteles – külön szerkezet (pl. léghűtő berendezés, televízió vevőantenna stb.) felszerelésére nem jogosult.

Virágot, dísznövényt közterületre nyíló ablakokban, erkélyeken, folyosókon, ezek védőkoriátján, mellvédjén csak biztonságosan rögzített és időálló anyagból készült edényben, tartóban szabad elhelyezni, az öntözővíz lefolyását megakadályozó módon.

A lakásban és a közös használatú helyiségekben és területen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely fokozott zajt, rázkódást, füstöt, port, vagy tűzveszélyt eredményez. A tűzvédelmi szabálytalanságok megszüntetéséről a lakáson belül a tulajdonos, a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken az elnök felszólítás nélkül köteles gondoskodni.

A villamosenergia-szolgáltatást, illetve a rádió- és televízióvetelt zavaró berendezést, gépet, szerszámot csak zavarszűrővel ellátva szabad üzemeltetni.

Tilos a lakás szerelvényeibe olyan anyagot, hulladékot önteni, amely dugulást okozhat. Tilos a szemetet a folyosóra, lépcsőházba vagy udvarba (közterületre) kisöpörni.

A lakóépületekben lakásonként egy eb és egy macska tartható, valamint szaporulata legfeljebb három hónapos korig, amennyiben a lakás falával határos tulajdonosok ehhez hozzájárulnak. Ennél több állat tartásához a lakóépület tulajdonosai többségének egyetértése szükséges. A lakóépület közös használatú helyiségeiben állatot tartani, vagy szabadon engedni tilos. A közös használatú területeken és közterületen az ebet pórázon kell vezetni.

A tulajdonosnak a nap minden szakában, de különösen este 22 óra és reggel 6 óra között tartózkodnia kell minden olyan zajt okozó tevékenységtől, amely a lakótársak nyugalmaát zavarja. Ez a tilalom vonatkozik a házi, vagy családi rendezvények alkalmaira is.

Este 20 órától reggel 7 óráig zajt keltő eszközökkel takarítani nem szabad. A lakáson kívül szőnyeget porolni, tisztítani, ágyneműt, ruhaneműt szellőztetni reggel 7 és 10, valamint este 18 és 20 óra között szabad. A tisztítás után a keletkezett szemetet vagy hulladékot el kell távolítani.

Utcafronton egyáltalán nem, az erkélyeken pedig a korlát magasságáig lehet ruhaneműt teregetni, illetve szárítani. Az épületből portörülő ruhát kizárólag takarítási időben, fokozott gondossággal, körültekintéssel és mások sérelme nélkül szabad kirázni. A porszívó zsákját csak a szeméttárolóba szabad üríteni.

A tulajdonos köteles a háztartási szemetet a szemétygyűjtő helyre szóródás mentesen eljuttatni és a zárható fedéllel ellátott tárolóban gyűjteni. Szemétdobóba kizárólag háztartási szemet

önthető, dugulást okozó méretű vagy szerkezetű tárgy nem. A nem háztartási szemét és egyéb tárgyak elszállítása a tulajdonos kötelessége.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Erkélyt, loggiát stb. takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy a víz ne folyjon és a szemét ne hulljon le.

Tüzelőanyag, valamint propán bután gázpalack a szövetkezeti lakásokban nem tárolható és nem működtethető.

Közös használatú helyiségekben és területeken bútorokat és egyéb tárgyakat csak a mindenkor hatályos szabályok figyelembe vételével és a többi tulajdonos engedélyével szabad tárolni úgy, hogy azok a balesetmentes és biztonságos közlekedést ne veszélyeztessék, és elemi csapás, vagy egyéb veszély esetén az épület gyors elhagyását ne akadályozzák.

Gépjárműekkel az engedélyezett tárolási helyen indokolatlan zaj okozása tilos. A gépjárműekre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa felelős.

Közterületen történő gépjárműmosás vagy a gépjármű üzemeltetéssel kapcsolatos bármilyen szennyező tevékenység esetén a tulajdonos köteles a keletkezett szennyezést haladéktalanul eltávolítani. November 1-től március 1-ig, valamint ezen kívül fagyveszélykor a közterületen történő gépjárműmosás tilos, de egyébként e vonatkozásban az önkormányzat mindenkori szabályai szerint kell eljárni.

Gázüzemelésű gépkocsi, vagy egyéb eszköz a szövetkezet épületeinek földszintjén és gépkocsitárolóiban nem tartható.

A tulajdonos jogosult a lakás használatát bérlet, vagy bármely más jogcímen másnak átengedni, de ilyen esetben is felelős a bérlő, illetve használó által okozott kárért, valamint az alapszabály rendelkezéseinek betartásáért.

A tulajdonos köteles a házirendben nem szabályozott, de jogszabályokban és a helyi önkormányzat rendeleteiben lévő előírásokat megtartani.

A házirendben meghatározott kötelezettségek ellenőrzése a szövetkezet elnöke, megbízottja, valamint a felügyelőbizottság joga illetve kötelessége. Szabálytalanság esetén kötelesek az elkövetőt figyelmeztetni a kifogásolt magatartás abbahagyására. A figyelmeztetés eredménytelensége esetén szabálysértési eljárás indítható, melyre a szövetkezet elnöke, illetve bármelyik tulajdonostárs jogosult.

A lakásszövetkezetben kamerarendszer nem működik.

VIII. A lakásszövetkezet szervezete

1.) A közgyűlés

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- 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 lakásszövetkezetekről szóló törvény, vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

Az f) és g) pontban írt hatáskörben a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

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, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével minden tag részére megküldött írásbeli meghívóval kell összehívni.

A nem tag tulajdonosok meghívása a szövetkezet lakóépületeinek minden lépcsőházában kifüggesztett, az írásbeli meghívóval megegyező tartalmú hirdetmény útján történik.

A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

- a lakásszövetkezet nevét és székhelyét,
- a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét,
- a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

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

Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb - megismételt - közgyűlést kell tartani, amely a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, valamint
- kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról.

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

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

- az alapszabály elfogadásához és módosításához a jelenlevő tagok 2/3-os szótöbbsége szükséges,
- a testületek és a tisztségviselők választása titkos szavazással történik.

A közgyűlésen lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, ellentétes szavazatok esetén az igenlő szavazat érvényes.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli meghatalmazás alapján képviselheti egyeneságbeli rokona, a lakás másik tulajdonos tagja, a haszonélvező és másik szövetkezeti tag.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell:

- a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét,
- a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet,
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
- a tárgyalt ügyek összefoglalását,
- a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti. A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthesz és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

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

A tagok közgyűlés összehívása nélkül írásban is szavazhatnak a közgyűlés hatáskörébe tartozó h), i), j) és k) pontban felsorolt ügyekben. A tagokat hirdetmény útján kell tájékoztatni az eldöntendő kérdéssről, a döntés főbb indokokról, a szavazás várható időpontjáról és

módjáról. Az írásbeli szavazást épületenként - lépcsőházanként - a lakások egy-egy tulajdonosának nevét feltüntetve szavazó ívek körözésével bonyolítjuk le.

A szavazás eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyről az érintett tagokat hirdetmény útján kell tájékoztatni.

2.) Az igazgatóság

A közgyűlés ötévi időtartamra **5 tagú** igazgatóságot választ. Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

Az igazgatóság elnöke 2018. július 9. napjától 2020. május 18. napjáig Belány Anita 7634 Pécs, Magyarürögi út 62. szám alatti lakos.

A közgyűlés által képviselési joggal felruházott igazgatósági tag 2015. május 18. napjától 2020. május 18. napjáig Mészáros László 7633 Pécs, Esztergár Lajos utca 5. szám alatti lakos.

Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja – az igazgatóság elnökére átruházott jogkörben - a munkáltatói jogokat a lakásszövetkezet alkalmazottai tekintetében.

Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntés meghozatala előtt köteles az érintett körzet véleményét kérni. Tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.

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

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

Az igazgatóság éves munkaterv alapján tartja üléseit, melyek összehívásáért az elnök a felelős. Az igazgatóság akkor határozatképes, ha legalább négy tag jelen van. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

3.) A felügyelőbizottság

A közgyűlés ötévi időtartamra 3 tagú felügyelőbizottságot választ. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egészére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez, melynek során:

- 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, illetőleg a közgyűlés 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 köteletségének,
 - az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről,
- javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában a legközelebbi ülésén határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

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

4.) A tisztségviselők

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

A tisztségviselőket a közgyűlés titkos szavazással választja ötévi időtartamra. Amennyiben a tisztségviselő megválasztása a választási ciklus közben történik, úgy megbízatása a választási ciklus végéig tart.

Nem lehet tisztségviselő:

- aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, kivéve az igazgatóság elnökét,
- akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett,
- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előléthez fűző fő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
- akit a lakásszövetkezet tevékenységi körébe tartozó foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak,

- aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

Az igazgatóság elnökére vonatkozó szakmai követelmény a középfokú végzettség, a büntetlen előélet és a szövetkezet főtevékenységéhez előírt szakmai végzettség.

Közeli hozzátartozók [Ptk. 8:1. § (1) bekezdés] és élettársak nem lehetnek 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 tagja nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.

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 akkor is, ha a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állnak.

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

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a megbízatás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő halálával,
- a megválasztó szervhez intézett lemondással,
- a közgyűlés általi felmentéssel,
- a tagsági viszony megszűnésével,
- ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

IX. A lakásszövetkezeti tagsági viszony

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

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

A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonjogával rendelkező személy, az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme - ha a fenti feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

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

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

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

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

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- a tag a lakásszövetkezetből kilép,
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik,
- a tagot kizárják,
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kilépés szándékát az igazgatóságnak a kilépést megelőző 30 nappal írásban be kell jelenteni.

A lakásszövetkezet tagja – a lakásszövetkezetnek az érintett tag ellen indított keresete alapján – bírósági határozattal a lakásszövetkezetből kizárható, ha a lakásszövetkezetben való maradása a lakásszövetkezet céljainak elérését nagymértékben veszélyeztetné. A tag kizárása iránti kereset megindításához a közgyűlés az összes tag legalább kétharmados szótöbbséggel meghozott határozata szükséges. Az érintett tag ebben a kérdésben nem szavazhat. A kizárás okait megjelölő keresetet a közgyűlés határozatának meghozatalától számított tizenöt napos jogvesztő határidő belül kell megindítani.

Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a szövetkezettől nem követelheti.

A tagsági viszony megszűnése esetén a volt tag állandó, illetve időleges használati joga is megszűnik (pl. garázshasználat).

A tagsági viszony megszűnését követő 15 napon belül a volt tag, illetve örököse részére az igazgatóság írásban köteles elszámolást adni.

A lakásszövetkezet tagjairól az igazgatóság nyilvántartást köteles vezetni, amely egyben igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására, megszűnésére vonatkozó adatokat.

X. A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

1.) 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, (részközgyűlésen, tagértekezleten),
- 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.

2.) A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, viselje a fenntartási költségeket lakása teljes alapterületének arányában,
- vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- a lakásában tervezett építkezésről minden esetben értesítse az igazgatóságot, építési engedély köteles építkezés esetén a jogerős építési engedélyt be kell bemutatni.
- lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni a fenntartási munkákkal okozott kárt.

Az igazgatóság a tag 90 napos fizetési késedelme esetén a tagot írásban felszólítja a hátralék megfizetésére. Ha a tag fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget az igazgatóság a hátralék összegét a tag ellen fizetési meghagyás útján haladék nélkül érvényesíti.

3.) A lakás tulajdonosa

köteles az igazgatóságnak a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül bejelenteni:

- lakása tekintetében a tulajdonosváltást,

- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- a lakásában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

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

4.) A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

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.

XI. A lakásszövetkezet gazdálkodása

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

A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani a lakások alapterülete arányában.

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. Az üzemeltetési költségeket érintő áremelések mértékének arányában a pótbefizetés elrendelése az igazgatóság kizárólagos hatásköre.

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

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

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos tagot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

XII. Szervezeti átalakulások

1.) Lakásszövetkezetek egyesülése

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

2.) A lakásszövetkezet szétválása

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

A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai kétharmados szótöbbséggel nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely kétharmados szótöbbséggel határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

3.) Kiválás a lakásszövetkezetből

A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai - amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki (önálló egység).

A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyen nem rendszeresített.

A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése kétharmados szótöbbséggel határoz. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A szétválni, illetve kiválni szándékozó lakásszövetkezeti tagok viselik a vagyonmegosztás valamennyi költségét.

A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésre vonatkozó bejelentést legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatóságához megküldeni.

XIII. A lakásszövetkezet megszűnése

A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik,
- szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével,
- a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja,
- 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 cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

XIV. A lakásszövetkezet érdekképviselése

A lakásszövetkezet a maga, a tagok érdekeinek védelme, a működés elősegítése, gazdasági tevékenysége közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása és a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében a területi alapon szerveződött Lakásszövetkezetek és Társasházak Baranya Megyei Szövetsége tagjaként működik.

XV. Záró rendelkezések

1.) A lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és a lakásszövetkezet tagja vagy a nem tag tulajdonosa, továbbá a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni a vitában érintett felek írásbeli –

a lakásszövetkezet tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezése alapján.

2.) Ezt a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény szabályainak megfelelően, mind tartalmában, mind szerkezetében módosított, kiegészített és egységes alapszabályt a MAKÁR Lakásfenntartó Szövetkezet 2006. június hó 29. napján tartott közgyűlése a 11/2006. (06. 29.) Kgy. számú egyhangú határozatával elfogadta azzal, hogy ez a módosított, kiegészített és egységes alapszabály a 2002. március 25. napján elfogadott alapszabály helyébe lép.

3.) Ez a lakásszövetkezet a mai naptól a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Ptk. és a hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII törvény Ptké. szabályaira figyelemmel, azok rendelkezéseivel összhangban működik tovább, figyelemmel a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény szabályainak elsődleges alkalmazására.

Pécs, 2015. 07. 07.

Záradék: alulírott ügyvéd tanúsítom, igazolom és ellenjegyzem, hogy a MAKÁR Lakásfenntartó Szövetkezet általam 2017. május 29-én módosított és hatályosított, egységes szerkezetbe foglalt alapszabályának szövege és a 8/2018/VII/09. számú közgyűlési határozattal a mai napon elfogadott változással mindenben megegyezik. A hatályosítás a VIII. fejezet 2.) pontja második bekezdésének *dőlt betűkkel* szedett változására vonatkozik.

Pécs, 2018. július 9.



DR. DEÁK ERZSÉBET
Ügyvéd
7635 Pécs, Erdész u. 53.
Telefon: 72/324-233