

MAKÁR LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

Hatályosított egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

Hatálya: 2026. május 27.

A Makár Lakásfenntartó Szövetkezet

Alapszabálya

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezéseivel

(a Pécsen, 2026. év május hó 27 napján meghozott 1- 8/2026.(05.27), a fejrész, valamint I, III., VII/7., VII/8. pont módosításával) egységes szerkezetben:

I. A Lakásszövetkezet adatai:

A Lakásszövetkezet neve: **MAKÁR Lakásfenntartó Szövetkezet**

A Lakásszövetkezet székhelye: **7624 Pécs, Őz utca 1.**

A Lakásszövetkezet adószáma: **02-02-000108**

A Lakásszövetkezetet nyilvántartója: **Pécsi Törvényszék, mint cégbíróság**

A Lakásszövetkezet cégjegyzékszám: **02-02-000108**

A Lakásszövetkezet főtevékenysége:

68.32'25 Egyéb ingatlanügynöki, - kezelési szolgáltatás

A Lakásszövetkezet további tevékenységi körei:

43.11 Bontás

43.12 Építési terület előkészítése

43.13 Talajmintavétel, próbafúrás

43.21 Villanszerelés

43.22 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés

43.23 Szigetelés

43.24 Egyéb épületgépészeti szerelés

43.31 Vakolás

43.32 Épület-asztalos szerkezet szerelése

43.33 Padló- és falburkolás

43.34 Festés és üvegezés

43.35 Egyéb befejező építés

43.41 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés

43.42 Egyéb speciális szaképítés épületek építésén

43.60 Speciális építőipari szolgáltatás közvetítése

43.91 Kőművesmunka

43.99 M.n.s. egyéb speciális szaképítés

53.20 Egyéb postai, futárpostai tevékenység

64.99 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés

65.11 Életbiztosítás

65.12 Nem életbiztosítás

65.20 Viszontbiztosítás

66.19 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

66.22 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

DR. POMÓZI ZSANETT

Ügyvéd

7624 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349

Szlsz.: 12072521-02173180-00100000

68.11 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
68.12 Ingatlanfejlesztés
68.20 Saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.32 Egyéb ingatlanügynöki, - kezelési szolgáltatás
69.10 Jogi tevékenység
69.20 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
70.10 Üzletvezetés
70.20 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
71.20 Műszaki vizsgálat, elemzés
73.11 Reklámügynöki tevékenység
73.12 Médiareklám
73.20 Piac- és közvélemény-kutatás
73.30 PR-tevékenység
81.10 Építményüzemeltetés
81.21 Általános épülettakarítás
81.22 Egyéb épület-, ipari takarítás
81.23 Egyéb takarítás
81.30 Zöldterület-kezelés
82.10 Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás
82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
82.40 Egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás közvetítése
82.91 Követelésbehajtás
82.92 Csomagolás
82.99 M.n.s egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás
85.52 Kulturális képzés
85.59 M.n.s. egyéb oktatás
85.61 Oktatási szolgáltatás közvetítése
85.69 M.n.s. oktatási kiegészítő tevékenység

A Makár Lakásszövetkezet a lakóépületek fenntartására, legalább 10 taggal rendelkező gazdálkodó szervezet, amely 1975. április 9-én határozatlan időre jött létre.

A lakásszövetkezet jogi személy.

A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai.

Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte.

A lakásszövetkezet alapítására, fenntartására, szervezetére, működésére, gazdálkodásának alapvető szabályaira, továbbá a lakásszövetkezet és tagjai közötti jogviszonyra, a lakásszövetkezet szervezeti átalakulásaira és megszűnésére, valamint a lakásszövetkezeti érdekképviselői sajátos szabályaira a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény míg az abban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A Lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik.

A Lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából - e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet is folytathat.

A Lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

DR. POMOZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349

Szlsz: 12072521-02173180-00100005

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.

Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

Az alapszabály a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseitől csak annyiban térhet el, amennyiben a törvény lehetővé teszi.

Az alapszabályban kell meghatározni:

- a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- a közgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- a tagok jogait és kötelezettségeit;
- az építési, és a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, továbbá az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- a tagfelvételi és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- az állandó vagy az időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- a lakásszövetkezet házirendjét,
- az alapszabályon kívül a házirend, és más - a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő - belső szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, alapvető szabályait, továbbá a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- az írásbeli szavazásra - e törvény keretein belül - előterjeszthető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- a törvény által előírt vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket.

A közgyűlés az alapszabályt - a jelenlévők szavazatának kétharmados többségével - bármikor módosíthatja.

Az alapszabályt és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.



DR. POMOZI ZSANETT
Ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349
Szlsz.: 12072521-02173180-00100005

III. A Lakásszövetkezet képviselete

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke akadályoztatása esetén a közgyűlés által képviselti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli.

E jogkör harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.

Más tag vagy alkalmazott a lakásszövetkezet elnökének írásbeli felhatalmazása- közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás- alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

A cégjegyzési jog a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező vezető tisztségviselőt az igazgatóság elnökét illeti meg.

Az igazgatóság elnökének, az igazgatóság közgyűlés által felruházott igazgatósági tagjának illetve az elnök által közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazása alapján eljáró munkavállaló cégjegyzési jogosultsága önálló.

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

A Makár Lakásfenntartó Szövetkezet elnöke: Belány Anita

A Makár Laskásfenntartó Szövetkezet igazgatósági tagjai: Téli Sándor, Benkő Ágnes, Meződi Judit.

Téli Sándor önálló aláírási joggal rendelkező igazgatósági tag.

A vezető tisztségviselők megbízatása 2026. május 27. napjától- 2031 május 27. napjának hatályáig áll fenn.

IV. Törvényességi felügyelet

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét annak székhelye szerint illetékes cégbíróság így a Pécsi Törvényszék látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

V. Közgyűlési határozatok bírósági felülvizsgálata

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

A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani.

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

A bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó

DR. POMOZI ZSANNETT
Ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20390-8889; Kasz: 36087349
Száml.: 12072521-02173180-0000

lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni.

A felügyelőbizottság az említett intézkedéséről a bejelentés kézhezvételétől számított tíz napon belül írásban tájékoztatja a bejelentéssel kapcsolatos álláspontjáról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját.

A határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelőbizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, az állandó (időleges) használati jog jogosultját, valamint a felügyelőbizottságot haladéktalanul írásban értesíteni.

A kereset benyújtásának törvényben biztosított határideje a felügyelőbizottsághoz intézett írásbeli bejelentés kézhezvételétől a lakásszövetkezet vagy szervének a fent írt döntése közléséig illetve a fenti ügyintézési határidők elmulasztása esetén e határidők eredménytelen elteltéig nyugszik.

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

VI. Tulajdoni és használati viszonyok

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

A lakások a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak.

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

VII. Lakásszövetkezet szervezetei és működésük rendje

1. A közgyűlés

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés.

2. A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- az alapszabály megállapítása, módosítása;
- az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése;
- a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatuk ellátó más személy megbízatása, felmentése;
- a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózó eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén pótbefizetés elrendeléséről;



DR. POMOZI ZSANETT
ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kasz: 36067349
Szlsz.: 12072521-02173180-00100005

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

A fentiekben meghatározottak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak azok, a lakásszövetkezet más szervei hatáskörébe nem utalhatók.

3. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést - ha e törvény másként nem rendelkezik - 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 10 %-a vagy a felügyelőbizottság egyhangú döntése alapján írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított 45 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 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 kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni.

Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható közös használatú helyen ki kell függeszteni.

A meghívóban a közgyűlés sürgős összehívása esetén, annak indokát is fel kell tüntetni. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.

Sürgős eset különösen a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulásának megszüntetését érintő helyzet.

4. A közgyűlési meghívó

A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek 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 meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

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

5. A közgyűlés összehívása, határozatképessége



DR. POMÓZI ZSANETT
 ügyvéd
 7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
 Adószám: 53566896-1-22
 Tel.: 20/390-8889; Kisz: 39087349
 Számla: 2077521-02173180-00100005

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

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

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot további napirendi pont tekintetében esetlegesen meghozott határozat érvénytelen.

A közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával – egyszerű többséggel - nyílt szavazással hozza az alábbi kivétellel.

A jelenlévő tagok 2/3-ának szavazati többsége szükséges a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása továbbá a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása tárgyában előterjesztett napirendi pontok, határozatok meghozatala esetében.

A vezető tisztségviselők és testületi tagok megválasztása titkos szavazással történik.

A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.

Ha a lakás - használati egység - több tag tulajdonában (használatában) áll, a lakáson - használati egységen - belüli ellentétes szavazatok esetében a szavazatot határozati javaslatot elfogadónak kell tekinteni.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján képviselheti a meghatalmazott.

6. A közgyűlési jegyzőkönyv

6. A közgyűlési jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok, meghatalmazott nevét, megválasztásuk tényét
- a megjelent tagok számát
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását
- a napirendi pontok szerint tárgyalta ügyek összefoglalását
- indítványok, észrevételek hozzászólások érdemi, rövid összefoglaló tartalmát
- a közgyűlés által meghozott határozatok a naptári évből valamint meghozatalának sorszámából és dátumából áll.
- a szavazás eredményére vonatkozó adatokat, megjelölve a határozatot elfogadó, azt elutasító és a tartózkodásra vonatkozó adatokat és azok jelenlévők szerinti százalékos arányának feltüntetését.

A közgyűlési jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi a megjelent tagok és meghatalmazottak nevét tartalmazó jelenléti ív valamint a meghatalmazottak eljárása esetén a képviseleti jogosultságokat igazoló meghatalmazások.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.



DR. POMÓZI ZSANETT

ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349

Szlsz.: 12072621-02173180-00100005

Az írásban elkészült jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról – annak költségének egyidejű megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlés anyaga valamennyi jelenlévő előzetes hozzájárulása esetén, azzal egyidőben készült hangfelvételen rögzíthető, amely archiválásra kerül és annak adathordozóját, az igazgatóság elkészültét követő 5 évig megőrzi.

A közgyűlésről készült hangfelvétel felhasználása, kezelése, megismerése és arról történő másolat készítése tárgyában külön szabályzat rendelkezései szerint kell eljárni.

Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban vagy az érintett címének ismeretében elektronikus levél formájában 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 a közgyűlés összehívása nélkül írásban szavazhatnak a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása, a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről, a tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről, továbbá minden olyan kérdésben, amelyet a törvény a közgyűlés hatáskörébe utal. A tagokat hirdetmény útján kell tájékoztatni az eldöntendő kérdésről, a döntés meghozatalának főbb indokairól, a szavazás várható időpontjáról és módjáról. Az írásbeli szavazást épületenként – lépcsőházanként – a lakások egy-egy tulajdonosának nevét feltüntetve szavazó ívek köröztetésével bonyolítják le.

Írásbeli szavazás esetén meg kell határozni a szavazati lapok visszaküldésének határidejét, amely a kiküldést követő legalább 15 nap.

Az írásbeli szavazás eredményét az igazgatóság elnöke összesíti egyúttal megállapítja az írásbeli szavazás eredményét egyidejűleg feltüntetve az esetleges érvénytelen szavazatokat. A szavazás eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyről az érintett tagokat hirdetmény útján kell értesíteni.

Nem lehet írásban szavazni az alapszabály megállapítása, módosítása, az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése; a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, felmentése, a tisztségviselők díjazásának megállapítása, a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről, a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása, a kiválással kapcsolatos vagyron megosztása tárgyában.

7. Az igazgatóság

A közgyűlés - legfeljebb ötévi időtartamra – négy tagú igazgatóságot választ.

Az igazgatósági tagság betöltéséhez legalább középfokú iskolai végzettség szükséges.

Az alapszabály igazgatóság helyett ügyvezető elnöki tisztséget rendszeresíthet (a továbbiakban együtt: igazgatóság).

Az igazgatóság elnöke egyúttal a szövetkezet elnöke, akit a közgyűlés külön szavazással választ meg.

Az igazgatóság elnöke- 2026. május 27. napjától számított 5 éves időtartamra- 2031. május 27. napjáig.

DR. POMÓZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kisz: 36067349

Szlsz.: 12072521-02173180-00100005

Igazgatóság feladata:

- a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét
- kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét,
- gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, amelyet a Lakásszövetkezet elnökének jogkörébe átruház
- az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe
- 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 eleget tesz a rezsicsökkentéssel kapcsolatos jogszabályi rendelkezések teljesítésének
- az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltozás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadók.

Az igazgatóságot az elnök akadályoztatása esetén az önálló képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag hívja össze.

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

Az igazgatóság éves munkatervét az elnök határozza meg. Az igazgatóság működését, az erre vonatkozó külön szabályzat határozza meg.

Az igazgatóság akkor határozatképes, ha annak legalább három tagja jelen van azzal.

Az igazgatóság döntéseit nyílt szavazással hozza meg. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Az igazgatóság üléséről, annak megtartását követő 30 napon belül összefoglaló írásbeli emlékeztető vagy jegyzőkönyv készül.

Az igazgatóság megválasztott tagjai: Téli Sándor, Benkő Ágnes, Meződi Judit
2026. május 27. napjától- 2031. 05. 27 napjáig.

Önálló képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag: Téli Sándor.

8. Felügyelőbizottság

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

A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön titkos szavazással választja meg.

A felügyelő bizottság elnöki tisztsége felsőfokú pénzügyi, jogi míg tagjai legalább középfokú iskolai végzettséghez kötött.

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

A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.



DR. POMOZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53568896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 38067349

Szisz.: 12072521-02173180-00100005

A felügyelőbizottság hatásköre:

- A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
- 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, küldöttgyűlés) 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;
- 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 legkésőbb a következő ülésén határozni, illetőleg állást foglalni.

A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vehet.

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

Felügyelőbizottság tagjai: Lázár Albert, Szabó Zoltán, Loch- Herke Nóra
2026. május 27. napjától 2031. május 27. napjáig.

9. A Lakásszövetkezet tisztségviselői

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

A fenti tisztségviselőket, a közgyűlés titkos szavazással – egyszerű többséggel - 5 évi időtartamra választja meg azzal, hogy amennyiben a tisztségviselő megválasztása ciklus közben történik, úgy jogviszonya az adott választási ciklus végéig tart.

Az igazgatóság elnöke kizárólag felsőfokú egyetemi vagy főiskolai pénzügyi, gazdasági, jogi vagy műszaki végzettséggel rendelkező személy lehet.

Nem lehet tisztségviselő:

- aki büntetett előéletű és nem részesült a büntetett előéletéhez fűződő hátrányos jogkövetkezmények tekintetében a jogszabályokban meghatározott mentesítésben
- aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;

DR. POMÓZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349

Szlsz.: 12072821-02173180-00100005

- aki lakásszövetkezetenél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerőse megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg.
- aki a jogszabály rendelkezéseiből következően nem lehet gazdasági társaság vezető tisztségviselője

Az igazgatóság elnöke és tagjai nem választhatók meg a felügyelő bizottság elnökévé vagy tagjává. Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetenél is megválasztható, a jelölés azonban a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezeteket előzetesen - írásban tájékoztatni köteles.

A vezető tisztség betöltéséhez nem szükséges a lakásszövetkezeti tagsági jogviszony fennállása.

A Ptk. szerinti közeli hozzátartozók – 8:1 § 1. pontja szerint a házastárs, az egyeneságban rokon, az örökbefogadott, a mostoha - és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és nevelőszülő és a testvér - és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetenél tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni.

A köteleességeik megszegésével a lakásszövetkezetenél okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.

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

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a megbízatás időtartamának lejártával
- a tisztségviselő halálával
- a közgyűlés általi felmentéssel
- a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági, felügyelőbizottsági tagságot is megszünteti
- a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg és ennek tényét, az igazgatóság felé közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal nem igazolja.

A tisztségviselő felmentése:

- Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg és ennek tényét, az igazgatóság felé közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal nem igazolja.
- A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából, a bünyügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

A közgyűlés a vezető tisztségviselő felmentéséről titkos szavazással egyszerű többséggel határoz.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az igazgatóság vagy a felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazással - ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás



DR. POMOZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz. 36067349

Szlsz.: 12072521-02173180-09100005

megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig, ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

VIII. Lakásszövetkezeti tagsági jogviszony

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- a lakás tulajdonosa, illetőleg - a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében - az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá
- 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, gondnoka kérheti a tagfelvételt.

A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha az (1) bekezdésben szabályozott feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

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

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező tekintetében a tagfelvételt kizáró fenti feltételek nem állnak fenn.

A tagfelvételtől az igazgatóság az írásban benyújtott felvételi 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 az elutasító döntés kézbesítését követő 60 napon belül a lakásszövetkezet ellen előterjesztett keresettel bírósághoz lehet fordulni.

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 vagy állandó, illetőleg időleges használati joga megszűnik;
- a tagot kizárják;
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A tag lakásszövetkezetből történő kilépési szándékát annak hatályát meg megelőző 30 napon az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni.

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

A közgyűlésre a kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni.

A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

DR. POMOZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349

Száz.: 12072521-02173180-00100005

A kizárásról hozott határozat ellen a vonatkozó eljárásjogi szabályok alapján ma lakásszövetkezet ellen kereset előterjesztésének van helye.

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől 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 közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

A lakásszövetkezet keresete alapján azon tag jogerős bírósági ítélettel kizárható, akinek magatartása a lakásszövetkezet alapszabályban meghatározott céljait nagymértékben veszélyezteti.

A tag elleni kereset megindításához a közgyűlés, összeg tagjának legalább 2/3-os szavazata szükséges. A lakásszövetkezet által kizárni kívánt tag a szavazáson nem vehet részt.

Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti. Az esetleges túlfizetés esetén a lakásszövetkezet 15 napon belül köteles a volt taggal elszámolni. Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitakarított állapotban kiüríteni azzal, hogy egyúttal elhelyezésre vagy egyéb pénzügyi megtérítésre igényt nem tarthat.

A tag 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.

A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- a lakásában tervezett építkezésről 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,
- a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c) pont és a 14. § (1) bekezdés rendelkezéseit.

IX. A nem tag tulajdonos jogai és kötelességei



DR. POMOZI ZSANETT
Ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kass: 38067349
Szlsz.: 12072521-02173186-00100005

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.

A lakás és használatba adott egyéb helyiség tulajdonosa köteles

- Az igazgatóságnak a lakás birtokbavételét illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog szerzését annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon bejelenteni és egyúttal okirattal igazolni
- Természetes személy esetében az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály alapján míg jogi személy esetén a jogszabály szerinti közhiteles nyilvántartásba bejegyzett nyilvánosan közzétett adatait bejelenteni
- Ingatlan tekintetében a tulajdonosváltozást bejelenteni
- Köteles közölni az ingatlanban éltvitelszerűen és tartózkodó személyek számát

Az igazgatóság a bejelentett adatokról nyilvántartást vezet, amelybe betekintést az érintett előzetes írásbeli engedélyével vagy a bíróság, hatóságok megkeresésére adhat tájékoztatást.

X. A lakásszövetkezet gazdálkodása

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. A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

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 az (1) bekezdés szerinti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyონrészt 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.

A lakásszövetség elnöke, a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendeli a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog 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.



DR. POMOZI ZSANETT
Ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349
E-mail: 12072521-02173180-00100005

Amennyiben az jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges jelzálogjog törlési engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek – így különösen az igazgatási szolgáltatási díj, az közjegyzői, ügyvédi, jogtanácsosi munkadíj - a hátralékos tulajdonost terhelik.

XI. A Lakásszövetkezet házirendje

A házirend meghatározza a házban állandóan vagy ideiglenesen ott tartózkodó tulajdonos, bérlő és hozzátartozóik és látogatóik egymással szemben tanúsított magtartásokat és mindazon szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. A házirend előírja a saját, valamint közös tulajdonban és használatban lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állaguk megóvására, irányuló szabályokat és követelményeket.

A házirend a tulajdonosok és más jogcímen ingatlant használók kulturált, nyugodt és biztonságos környezetben való együttélése érdekében tartalmazza az alábbi rendelkezéseket:

1. Zajhatások

A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló egyéb területen – így különösen a kapualj, lépcsőház, udvar, kert, épület előtti közvetlen környezetben – tartózkodni kell minden a mások nyugalma zavaró zajhatást eredményező magtartástól, tevékenységtől.

Televízió, rádió, magnó, számítógép, egyéb zajkibocsátó berendezés, készülék, valamint tevékenység továbbá rendezvény megtartása csak mások nyugalma biztosítása mellett használható illetve folytatható.

Zaj kibocsátására alkalmas háztartási gép használata, munkanapokon reggel 8.00 órától 20.00 óráig, szombaton 8.00 és 14.00 óra között használható illetve végezhető.

Vasárnap és ünnepnapokon reggel 9.00 és 14.00 óra között használható jelentős zaj kibocsátásával járó háztartási gép míg zajjal járó szerelési, építési munka végzése egész nap tilos.

A fentiek szerint engedélyezett jelentős zajhatással járó szerelési, építési munka végzését az érintett tulajdonosoknak közvetlenül írásban előzetesen be kell jelenteni vagy a helyben szokásos módon – hirdetőfalon kihelyezve - közzé kell tenni.

Jelen rendelkezések nem vonatkoznak a sürgősszerűen felmerülő az életveszélyes helyzetet elhárító vagy azonnali beavatkozást igénylő hiba és kárelhárító munkavégzésre, tevékenységre.

2. Személy- és vagyonbiztonsági előírások

Az épületek zárható bejárati ajtajait a nap minden szakaszában zárva kell tartani.

A házak közös használatú helyiségeit – így a pincét, tetőkijáratot stb. – az indokolt és sürgősszerű ott tartózkodás idejét nem érintve, folyamatosan kulccsal zárt állapotban kell tartani.

Tűz-, és robbanásveszélyes anyagok – így különösen gázpalack vagy egyéb fűtőanyag - jogellenes tárolása mind a külön, mind a közös tulajdonú ingatlanokban szigorúan tilos.

A fenti szabályok megsértése esetén az azt észlelő, a közös képviselőt vagy a hatóságot köteles értesíteni.

A jogellenes állapot megszüntetésének költsége annak előidézőjét terheli. a polgári jogi szabályok alapján.


DR. POMÓZI ZSANETT
Adószám: 53668896-1-22-37
Tel.: 20/390-8889; Kesz.: 38067349
Száml.: 1207-527-0217349-00000005

A postaládákon a tulajdonos vagy az ingatlanban lakó, oda állandó vagy ideiglenes jelleggel bejelentett vagy életvitelszerűen bármely jogcímen tartózkodó személyek nevét jól olvashatóan fel kell tüntetni.

Kamerarendszer üzemeltetésére kizárólag az engedéllyel rendelkező személy- és vagyonvédelmi jogszabály alapján jogosultsággal rendelkező telepítő és üzemeltető útján létesíthető.

A kamerarendszer üzemeltetése során figyelemmel kell lenni az Alaptörvény, az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseire.

Kamerarendszer kiépítésekor, annak használatára vonatkozó egyúttal közzétett kamerahasználati szabályzatot kell készíteni.

3. Tisztántartás

A külön tulajdonban álló ingatlan tulajdonosa, használója köteles az ingatlant az emberi együttélés higiénés szabályai szerint tisztántartani, szagszennyezéstől megóvni szükség esetén a rovarirtást saját költségén elvégeztetni.

Az egyes lakóingatlanok és ablakkal rendelkező közös helyiségek szellőztetése során a lakás tulajdonosa köteles az ablakot használni azzal, hogy az ajtón keresztül a belső közös használatú terek irányába történő szellőztetés szigorúan tilos.

A közös használatú helyiségekben a dohányzás szigorúan tilos.

Az ingatlan tulajdonosa és használója köteles az épület közvetlen környezetében lévő közterület részt hó- és jég mentesíteni, amennyiben takarító vagy ezen feladat ellátásával megbízott foglalkoztatására nem kerül sor.

A háztartási hulladék, szolgáltató részéről kihelyezett gyűjtőládába történő elhelyezése a tulajdonos kötelezettsége.

Elhasznált bútorkokat, bútorrészeket, építési hulladékokot, állattetemet, egyéb fertőző, egészségre veszélyes anyagot hulladékot, a gyűjtőládába vagy a gyűjtőláda mellé elhelyezni nem szabad.

Lomtalanításkor a lomtalanítást végző szolgáltató tájékoztatása szerinti időpontban és módon kell a meghatározott lomot kihelyezni.

Dugulást okozó anyagot a lakásokban lévő szerelvényekbe behelyezni vagy beönteni tilos.

Az épületek ablakából, bejárati ajtajából tárgyakat – így különösen cigarettacsikket - kidobi, folyadékot kiönteni szigorúan tilos

Felújítási munkálatok, anyagszállítás és karbantartás során keletkezett hulladék és szennyeződés eltávolítása a munkát végző, illetve annak a kötelezettsége és költsége, akinek az érdekében a munkavégzés történt.

Egységesen elvégzendő és megrendelt rovarmentesítés során az azt elvégzők munkájának elősegítése valamennyi tulajdonos és ingatlan használó kötelezettsége, így különösen biztosítani kell a külön illetve a közös használatú helyiségekbe való akadálytalan bejutást.

4. Állagvédelem

Az épületet lakásokat a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit rendeltetésüknek megfelelően a környezet sérelme nélkül kell gazdaságosan kell használni.

Ez utóbbiak műszaki okból vagy javításukból eredő kimaradások idejéről tulajdonosokat előzetesen értesíteni kell. A közös helyiségekbe való bejutást és munkavégzést a közös helyiségeket használó tulajdonosoknak biztosítaniuk kell.



DR. POMOZI ZSANETT
Ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349
Szlsz.: 12072521-02173180-00100005

Az épület közüzemi vezetékéhez, berendezéseihez hozzányúlni – akár üzemzavar esetén is – szigorúan tilos. Azok javítását a közös képviselő megrendelése alapján szakember végzi.

Külső nyílásszárók, rácsok mázolása, erkélyüvegek cseréje során használt színezés esetén az épület összképét kell figyelembe venni.

Erkélyre és közterületre nyíló ablakban csak a városképet nem sértő tárgy helyezhető el. Virágot, növényt a közös használatú helyiségekben, erkélyen, folyosón, azok korlátjain és mellvédjén kizárólag a hatályos tűzvédelmi előírások betartása mellett, biztonságosan rögzített, időtálló tartóban az öntözővíz ki- lefolyását megakadályozó módon helyezhető el.

Tilos az igazgatóság írásbeli 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.

5. Közös helyiségek használata

Tűz és robbanásveszélyes anyagot nem tartalmazó lom rendezetten bejelentve lomtalanításig a közös tárolókban helyezhetők el.

A közös tulajdonban lévő tárolókban (egyéb helyiségekben) oda nem illő tárgyak tartósan nem helyezhetők el. E rendelkezés mellőzésével elhelyezett tárgyakat felelős őrzés szabályai szerint kell átvenni és a tulajdonos költségére kell elszállítani.

A közös tulajdonban lévő helyiségek (tárolók) használata tekintetében a méltányosság, arányosság és okszerű szükségszerűség rendelkezései alapján akként eljárni, hogy lehetőség szerint valamennyi lakás tulajdonosa és használója e jogát megfelelően gyakorolhassa.

A háztetőkön tartózkodni szigorúan tilos és balesetveszélyes.

Az ingatlan tulajdonosa, használói kötelesek a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény rendelkezéseit valamint a hatályos tűzvédelmi szabályozásokat maradéktalanul betartani.

Így különösen meg kell ismerniük és meg kell tartaniuk, a tulajdonukban, használatukban levő épületek, lakások, járművek, gépek, berendezések, eszközök és anyagok használatára és működtetésére vonatkozó tűz megelőzési szabályokat.

Kötelesek gondoskodni felsoroltak jogszabályban meghatározottak szerinti módon és időközönként történő tűzvédelmi felülvizsgálatáról, és biztosítani a tűzvédelmi ellenőrzés lehetőségét. Meg kell ismerniük a tüzesetek és a műszaki mentést igénylő balesetek, káresetek jelzésével, továbbá a tűz oltásával és a műszaki mentéssel kapcsolatos kötelezettségeiket, így különösen a menekülési útvonalakat.

A magánszemélyek kötelesek gondoskodni arról, hogy a nevelésük, felügyeletük alatt álló személyek a tűzvédelmi ismereteket megszerezzék, és tevékenységük során ne okozzanak tüzet vagy közvetlen tűzveszélyt.

6. Károkozás és jogkövetkezményei

A rongálással okozott kár megtérítésére a károkozó köteles a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint. Aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy magatartása nem volt felróható. Károkozó a károsult teljes kárát köteles megtéríteni. A teljes kártérítés körében a károkozó köteles megtéríteni a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést, az elmaradt vagyoni előnyt; és a károsultat ért vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket.

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

7. Gépkocsi tárolása, parkolás

Az épületben lakók és a hozzátartozóik parkolását más nyugalmanak megzavarása nélkül kell biztosítani akként, hogy mások közlekedését épületek megközelíthetőségét ne akadályozza, zavarja.

A gépjármű rendeltetésszerű használatát kívül eső működtetésből zajt okozni, azt indokolatlanul hangosan magasabb fordulatszámra felpörgetni, az ajtókat rendeltetés ellenesen becsapni tilos. Zajos javítási munka, olajcsere, fényezés az udvaron, mélygarázsban illetőleg az épület közvetlen környezetében lévő közterületen nem végezhető.

Telítettség esetén a parkolók használatát, a lakóközösség szabályozhatja, korlátozhatja.

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

8. Állattartás

A közös területeken és helyiségekben állatot tartani tilos. A háziállatok által okozott biológiai szennyezést, az állat tulajdonosa, gondozója köteles feltakarítani.

Egy külön bejáratú ingatlanban kettőnél több emlőállat vagy madár illetve szaporulatuk nem tartható.

Az állatok tartására az állatok védelméről és tartásáról szóló 1998. évi XXVIII. törvény hatályos rendelkezései az irányadók.

Aki állatot tart, az állat által másnak okozott kárért felel, kivéve, ha bizonyítja, hogy az állat tartásával kapcsolatban felróhatóság nem terheli. Veszélyes állat tartója a veszélyes üzemi felelősség szabályai szerint felel.

9. Klímaberendezés telepítése

A tulajdonos vagy az ingatlan használója klíma telepítése során a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet valamint az irányadó önkormányzati rendeletek alapján köteles eljárni az alábbi rendelkezések

A klíma kültéri egységét erkéllyel rendelkező ingatlan esetében csak erkély aljzatán lehet elhelyezni. Az erkéllyel nem rendelkező lakások esetében az ablakok külső szerkezetére a felső szinten lévő lakások esetén a tetőn lehet elhelyezni azzal, hogy a födémét áttörni vagy más módon megbontani nem lehet.

A klímaegységek esetében az irányadó hatályos zajkibocsátási rendeletre figyelemmel kell lenni, amelynek való megfelelés érdekében a tulajdonosok a klímaberendezések szükséges időközönként történő ellenőrzésére és karbantartására kötelesek.

10. A házirend egyéb rendelkezései

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.



DR. POMOZI ZSANETT
ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Autószám: 53586896-1-22
Tel.: 20/390-3689; Kesz.: 16027349
Számla: 12072521-02173180-00103005

Szabálytalanság esetén kötelesek az elkövetőt figyelmeztetni a kifogásolt magatartás abbahagyására felszólítani. A felhívás eredménytelensége esetén az ismételt illetve súlyos szabályszegés esetén szabálysértési vagy birtokvédelmi eljárás indítható, amelyre a szövetkezet elnöke, illetve bármelyik tulajdonostárs jogosult.

XII. Lakásszövetkezetek egyesülése

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 egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

XIII. Lakásszövetkezet szétválása

A közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű 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 (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai 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 határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

A lakásszövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról. A szétválással a lakásszövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek - valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában - az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

XIV. Kiválás a lakásszövetkezetből

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



DR. POMOZI ZSANETT

Ügyvéd

7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

Adószám: 53566896-1-22

Tel.: 20/390-8889; Kesz: 36067349

Szlsz.: 12070521-02173160-00100005

alapszabály illet nem rendszeresített. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot - a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével - az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.

A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése dönt.

A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

XV. A lakásszövetkezet megszűnése

A lakásszövetkezet megszűnik, ha:

- a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúan 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.

Ha a lakásszövetkezet az alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetéseképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után lakásszövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a hitelezők követeléseinek teljesítése után fennmaradó vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

XVI. Lakásszövetkezet érdekképviselése

A lakásszövetkezetek - mind a maguk, mind a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek védelme, működésük, közös tevékenységük anyagi eszközökkel történő előmozdítása, továbbá a nemzetközi lakásszövetkezeti kapcsolatok ápolása érdekében - területi vagy szakmai alapon szerveződő, továbbá országos érdek-képviselési szövetségeket hozhatnak létre. E szervezetekhez való csatlakozás önkéntes.

XVII. Záró rendelkezések

A módosított egységes szerkezetbe foglalt mind tartalmában, mind szerkesztésében módosított és kiegészített alapszabályt a Pécssett, 2026. május 27. napján megtartott közgyűlés nyílt szavazással a 8/2026 (05.27) számú Közgyűlési határozatban foglaltak szerint elfogadta, amely egyúttal a Pécssett, 2022. augusztus 4. napján kelt és elfogadott egységes szerkezetbe foglalt alapszabály helyébe lép.

Kelt: Pécs, 2026. június 10.


.....
Belány Anita igazgatóság elnöke

Ellenjegyzem:

Pécsett, 2026. június 10.

DR. POMOZI ZSANETT
ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kasz: 36067349
Száml.: 12072521-02173180-00100005

.....
Dr. Pomozi Zsanett ügyvéd
(KASZ:36067349)
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.

ZÁRADÉK:

Igazolom, hogy jelen Alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a 2026. év május hó 27 napján meghozott határozatoknak megfelelő módosítással. A határozatok útján, alapszabály I, III., VII/7., VII/8. pontjainak változásával egységes szerkezetbe foglalva, mellyel az alapszabály a határozatok alapján hatályos tartalmának és a Társaság adataiban bekövetkezett valamennyi módosítást tartalmazza.

DR. POMOZI ZSANETT
ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kasz: 36067349
Száml.: 12072521-02173180-00100005

.....
dr. Pomozi Zsanett ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Kamarai nyilvántartási szám: 14-021968, Lajstrom szám: 38/VIII., KASZ:36067349

DR. POMOZI ZSANETT
ügyvéd
7621 Pécs, Rákóczi út 35-37.
Adószám: 53566896-1-22
Tel.: 20/390-8889; Kasz: 36067349
Száml.: 12072521-02173180-00100005

