

Alapszabály

A Pécs- Szigeti II. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet 2023.május 30.-án megtartott közgyűlésén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a 2011. évi LXXVI törvénnyel módosított 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseinek megfelelően, a következők szerint állapítja meg az alábbi változásokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabályát.

Az egységes szerkezetű okirat elkészítésére a létesítő okiratban vastagon jelölt részek kerültek módosításra, illetve felvételre.

I.

Az alapszabály a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.

Az alapszabályban meghatározásra kerül:

1. a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
2. a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
3. a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
4. a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is.
5. a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
6. a közgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
7. a tagok jogait és kötelezettségeit;
8. az építési, illetőleg a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
9. a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzalog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
10. a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
11. a lakásszövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
12. a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
13. az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
14. a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
15. a lakásszövetkezet házirendjét;
16. az alapszabályon kívül más lakásszövetkezeti szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotásra jogosult testület megjelölését; -
17. az írásbeli szavazás rendje
18. egyéb, a törvény által előírt, vagy a közgyűlés által szükségesnek tartott kérdéseket.

II. A szövetkezet neve, székhelye, célja, tevékenységi köre

1. Neve: Pécs- Szigeti II. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
2. Székhelye: 7623 Pécs, József A. u. 45.
3. A lakásszövetkezet lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy. A lakásszövetkezet nyilvántartását és törvényességi felügyeletét a székhelye szerint illetékes Pécsi Törvényszék Cégbíróháza végzi.
4. Tevékenységi köre:
68.32*08 TEÁOR számú ingatlankezelés (főtevékenység)
68.20*08 TEÁOR számú saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
5. A szövetkezet működésének időtartama: határozatlan
Célja:
- gondoskodni a szövetkezeti épületek, lakások, közösségi helyiségek és épülettartozékok, üzlethelyiségek fenntartásáról (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) rendeltetésszerű hasznosításáról
- a lakásszövetkezet működtetésénél a demokrácia, az önkéntes közreműködés elveivel, a tagok szolgáltatási igényének megvalósítása

A lakásszövetkezet alaptevékenységébe tartozó feladatai:

- a lakásszövetkezeti tulajdonban álló épületekben a tagok által közösen használt épületrészek használatba adása, fenntartása
- a lakásszövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzügyi kezelésének, ügyvitelének, megszervezése
- a lakásszövetkezet tagjai részére nyújtandó közcélú tevékenység ellátása

A lakásszövetkezet fő tevékenységét a saját és tagjai, illetve nem tag tulajdonosok részére végzi, ezzel nyereségre nem törekszik.

A lakásszövetkezet fő tevékenységi körébe nem tartozó vállalkozásokat is végezhet. A vállalkozási tevékenység adózott eredményét az alaptevékenység ellátására, vállalkozások fejlesztésére, valamint tartalékalap képzésére fordítja.

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke képviseli.

Önálló cégjegyzésre jogosult: az igazgatóság elnöke;

Az igazgatóság elnöke által felhatalmazott tag vagy alkalmazottak közül kettő együttesen képviselheti a szövetkezetet.

A lakásszövetkezet határozatainak felülvizsgálata:

- a lakásszövetkezet tagja, és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába, vagy más belső szabályzatába ütközik.

- ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag, vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a Bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

A kereseti kérelmet a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani a Bírósághoz.

III. A I szervezete, szerveinek működése, a testületi szervek hatásköre, feladatuk, tagjaik, közgyűlés, tisztségviselők

A lakásszövetkezet szervei:

1. Közgyűlés
2. Igazgatóság
3. Felügyelőbizottság
4. Tisztségviselők

1. A közgyűlés

- 1.1. A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:
 - a.) az alapszabály megállapítása, módosítása;
 - b.) az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
 - c.) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
 - d.) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
 - e.) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségeloirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
 - f.) a 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 érdekeképviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
 - j.) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételére való döntés;
 - k.) mindaz, amit a 2004. évi CXV. törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
- 1.2. 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 10%-a vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend az ok, és a közgyűlés határozataira tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg az indítvány kézhezvételétől számított legkésőbb negyvenöt napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő 30 napon belüli időpontra, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.
- 1.3. A közgyűlést sürgős eset kivételével - annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni. A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható.
- 1.4. Írásban kell a meghívót küldeni azoknak a lakásszövetkezeti tagoknak, akik nem a lakásszövetkezeti lakásban laknak, és lakcímküret bejelentették a lakásszövetkezetnek. Ezen rendelkezést alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tag tulajdonosaira, és nem tag tulajdonosaira is.
- 1.5. A közgyűlés sürgős összehívása:
A meghívó kiküldésének (kifüggesztésének) 15 napos határidejétől sürgős esetben el lehet tekinteni. Sürgős esetnek minősül különösen a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyosságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.
- 1.6. A közgyűlési meghívónak, vagy hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a.) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
 - b.) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét;
 - c.) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
 A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket, és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.
A közgyűlés levezető elnökének, és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetőjének ugyanazon személy is megválasztható.
A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
- 1.7. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent.
Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
- 1.8. 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 (megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzútható. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának vagy megszűnésének kérdésében. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.
- 1.9. A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.
- 1.10. Ha e törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint a felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.
A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában van, kötelesek megállapodni az egységes szavazásban. Amennyiben nem tudnak megállapodni az egységes szavazásban az ellentétes szavazatok egymást kizárják, érvénytelenek.
A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni.
A két tanú aláírásával hitelesített meghatalmazást a közgyűlés levezető elnökének kell átadni, és rögzíteni a jelenléti íven. A meghatalmazást a jelenléti ívhez kell csatolni. Egy személy legfeljebb négy lakásszövetkezeti tagot képviselhet meghatalmazás alapján.
- 1.11. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
 - a.) a közgyűlést levezető elnöknek, a jegyzőkönyvvezetőt, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
 - b.) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
 - c.) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
 - d.) a tárgyalat ügyek (indítványok) összefoglalását;
 - e.) 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 betekinthez és arról – a másolati 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. A helyben lakó tagok esetében a lakásszövetkezet megbízottja útján történik. A határozat egy példányát a hirdetőtáblán kell kifüggeszteni. A nem helyben lakók esetében postai úton történik. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

- 1.12. A tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. A szavazás eredményéről való tájékoztatásra a közgyűlési határozatok kézbesítési szabályát kell alkalmazni. Nem lehet írásbeli szavazással dönteni a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben, a tisztségviselők megválasztásáról és visszahívásáról, illetve díjazásukról, továbbá az éves beszámolóról és a tárgyévi költségelőirányzatról és az alapszabály módosításáról.
- 1.13. Írásban történő szavazás:
A tagok a közgyűlés összehívása nélkül – írásban – nem szavazhatnak.

2. Az igazgatóság

A közgyűlés titkos szavazással – legfeljebb ötévi időtartamra – **háromtagú** igazgatóságot választ.

Nem csak a lakásszövetkezet tagja választható meg az igazgatóság tagjává.

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

Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat.

Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlés felelős. Az igazgatóság legalább **háromhavonta** és szükség szerint ülésezik. Összehívásáért az elnök felelős. Az igazgatóságot össze kell hívni, ha bármely tagja, vagy a **felügyelőnek megbízott személy** – kellő indokkal – kezdeményezi. Az igazgatóság tagjai közül írásban megbízza azt, aki az elnököt távollétében helyettesíti.

Az igazgatóság hatásköre:

- összehívja a közgyűlést, előkészíti az elé kerülő beszámolókat és határozati javaslatokat;
- évente beszámol a közgyűlésnek a tevékenységéről, a szövetkezet vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a vállalkozásokról, előterjeszti a zárszámadást és a költségvetés főbb előirányzatait;
- dönt a lakásszövetkezet belső életével, gazdálkodásával, vagyonylivántartásával, pénzkezelésével, számviteli rendjével és ügykezelésével összefüggő szabályok megalkotásáról;
- gondoskodik a közgyűlési határozatok végrehajtásáról.

Az igazgatóság a döntéseit nyílt szavazással, szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Az igazgatóság évente legalább 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 a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, 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 irányadóak.

Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság említett nyilatkozatának kiadását.

3. A felügyelőnek megbízott személy

3.1. A közgyűlés – legfeljebb ötévi időtartamra – egy fő **felügyelőnek megbízott személyt** választ. **Csak a lakásszövetkezet tagja választható meg a felügyelőnek megbízott személynek.**

A lakásszövetkezet a **felügyelőnek megbízott személlyel** munkaviszonyt nem létesíthet.

3.2. A **felügyelőnek megbízott személy** érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

A felügyelőnek megbízott személy:

- a.) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthet;
 - b.) 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;
 - c.) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, belső szabályzatoknak, illetőleg a közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
 - d.) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
 - e.) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének;
 - f.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
 - g.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
 - h.) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
 - i.) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.
- 3.3. A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a **felügyelőnek megbízott személy** javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az alapszabályban meghatározott időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A **felügyelőnek megbízott személy** a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz. Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a **felügyelőnek megbízott személyt** értesíteni és a közreműködését lehetővé tenni.

4. A tisztségviselők

4.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, továbbá a **felügyelőnek megbízott személy**

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Ebben az esetben a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja.

A lakásszövetkezet elnöke legalább középfokú iskolai végzettséggel kell, hogy rendelkezzen. Az elnöki tisztségre az igazgatóság pályázatot írhat ki. A **felügyelőnek megbízott személy** – lehetőleg – **min. középfokú**, közgazdasági, **pénzügyi**, számviteli képesítéssel rendelkező személyt kell választani.

4.2. Nem lehet tisztségviselő:

- aki büntetett előéletű,
- aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél,
- aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- a Ptk. szerinti közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a lakásszövetkezetnek a tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek és a közvetlen felettesük között is,
- aki a lakásszövetkezetnél tisztségviselőként eltúrte és nem tiltakozott a lakásszövetkezeti törvényt vagy az alapszabályt sértő vezetés vagy gazdálkodás ellen, és ezzel a lakásszövetkezetnek bizonyítottan kárt okozott.

4.3. Közeli hozzátartozók (Ptk. 685. §. b.) pont) és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek 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 lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja, továbbá az alapszabály által rendszeresített más tisztségviselő nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.

Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelölésről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles.

4.4. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.

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

4.5. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a megbízatás időtartamának lejártával;
- a tisztségviselő halálával;
- a megválasztó szervhez intézett lemondással, amely elnöki tisztség esetén az igazgatósági tagságot is megszünteti
- a közgyűlés általi felmentéssel;
- a tagsági viszony megszűnésével

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt hitelt érdemlő okirattal nem igazolja.

A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított 90. nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvételt 30 napon belül elvégezni, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

IV. A lakásszövetkezeti tagsági viszony, tagfelvétel, megszűnés

1. A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- a lakás tulajdonosa, vagy résztulajdonosa, továbbá
- írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.
- a lakásszövetkezetnek tagjai lehetnek természetes és jogi személyek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok is, ha az ingatlan tulajdonosai, vagy résztulajdonosai.

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

3. Tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérhet tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az fentiek szerint szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

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

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel a fentiekben szabályozott feltételeknek.

A tag a lakásba csak a fentiekben előírt feltételeknek megfelelő személyt fogadhat be; más személy befogadása a tagsági viszonyt megszünteti, kivéve, ha a befogadott személy a tag házastársa.

- Tagfelvételi kérelmet az igazgatósághoz kell benyújtani. A tagfelvételtől az igazgatóság – a soron következő ülésén (legfeljebb 3 hónapon belül) – dönt. Döntésről a kérelmezőt tájékoztatni kell.

- A tagsági viszony kezdete – jóváhagyás esetén – a belépési nyilatkozat benyújtási időpontjával azonos.

- A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a közgyűléshez, majd ezt követően a bírósághoz lehet fordulni.

- A lakásszövetkezet tagjairól az igazgatóság köteles nyilvántartást vezetni.

- A tagfelvételtől a közgyűlést az igazgatóság tájékoztatja.

- A lakásszövetkezet által nyújtott szolgáltatásból, vállalkozási bevételből csak az a lakás részesülhet, ahol legalább egy tulajdonos tagja a szövetkezetnek.

A tagsági viszony – eltérő alapszabályi rendelkezés hiányában – a felvételi kérelem időpontjában visszamenő hatállyal jön létre.

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

4. 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 kizárlják;

- e.) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.
 A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni.
 A lakásszövetkezetből való kilépés szándékát írásban kell az igazgatóságnak bejelenteni. A tagsági viszony az írásban történő értesítéstől számított 30 napon belül, illetve a hónap végén szűnik meg.
 A lakásszövetkezetből kilépő, egy éven belül nem kérheti az ismételt tagfelvételt.
5. A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon
- a lakásszövetkezet érdekeit súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezéseknek – 30 napon belül – felszólítás ellenére nem tesz eleget;
 - Az igazgatóság határozatával a tagot kizárhatja, 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 kizárásról az elnök a következő közgyűlést tájékoztatja.
6. A kizárásra jogosult igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.
 A kizárásról hozott határozat ellen a bírósági út igénybevételének van helye.
 A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha:
- határozat későbbi időpontot állapít meg;
 - a határozat bírósági felülvizsgálatára 60 napon belül kereset indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
 - a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.
- Ha a tagsági viszony megszűnik, - az alapszabály eltérő rendelkezése hiányában, illetőleg a túlfizetés kivételével – a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.
 Ha a tagsági viszony a lakásszövetkezeti törvény 37. §. (1) bekezdés a.) – c.) pontja, vagy a (2) bekezdés alapján szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.
 Ha a lakás állandó használatának a joga megszűnt, a volt tag köteles a lakást kiüríteni, és elhelyezésre nem tarthat igényt. Ezt kell megfelelően alkalmazni üdülőszövetkezetekben az időleges használati jog megszűnése esetén is.

V. Tagok jogai, kötelezettségei, költségek viselése és felosztása

- A tag alapvető joga, hogy:
 - részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
 - igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
 - tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
 - a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
 - a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.
- A tag alapvető kötelezettsége, hogy:
 - a.a.) részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
 - a.b.) a tag köteles a lakásszövetkezet részére minden hó 10. napjáig az ingatlanára előírt tárgyhavi fizetési kötelezettséget teljesíteni, ezen fizetési kötelezettség az esetben amennyiben az adott ingatlan több résztulajdonosa van, úgy a tulajdonosok fizetési kötelezettsége az egész ingatlan vonatkozásában egyetemleges. (a teljes összegű fenntartási költséget a lakásszövetkezet bármelyik tulajdonoson, illetve tulajdonosokon követelheti) A tulajdonostársak egymás közötti kötelezettsége, hogy a költségviselést egymással rendezzék. Amennyiben ilyen megállapodást kötnek írásban, magánokiratban és megjelölik a költségviselő személyét a lakásszövetkezet felé, úgy a szövetkezet ezen egy tulajdonostársal szemben érvényesíti a teljes összeget.
 - a lakásban tervezett építkezésekről értesítse az igazgatóságot
 - lehetővé tegye és tőrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény, vagy vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hiba elhárítás, és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. Továbbá lehetővé tegye, és tőrje a lakás vízóráinak leolvasását.
 A lakásszövetkezet köteles megtéríteni a 2. c.) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.
 - A szükséges intézkedést megtegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte betartsa a c.) pontot, és az alapszabály egyéb rendelkezéseit.
- A lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni:
 - lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
 - a lakásban lakó személyek számát,
 - hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

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 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.

VI. A lakásszövetkezet gazdálkodása, költséghátralék megfizetése

1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását 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.
2. A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
3. A nem tag tulajdonos a lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.
4. Az alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése 3 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát az ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.
Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a kiegyenlített, az igazgatóság a kiegyenlített követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terheli.

VII. A tulajdon és használati viszonyok

1. A lakásszövetkezeti házakban és a hozzátartozó létesítményekben a tulajdonviszonyok a következők:
 - 1.1) Magántulajdonban vannak:
 - a.) a lakások és az egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek, melyek a földhivatali nyilvántartásban önálló al betétként vannak bejegyezve a tulajdonos javára;
 - b.) a lakáshoz tartozó, azon belül lévő és annak tartozékait képező villamosvezetékek a fogyasztásmérőig. Fogyasztásmérő hiányában a lakáson belüli rész;
 - c.) a lakások fűtőberendezései, az ahhoz tartozó csővezetékek, víz-, szennyvíz- csőrendszerei, a függőleges gyűjtőcső, illetve fővezetékig;
 - d.) a kaputelefonok lakáson belüli berendezései és vezetékai;
 - e.) a központi TV antenna lakáson belüli vezetéke és csatlakozó aljzata;
 - f.) a lakásokhoz tartozó erkélyek és annak mellvédjei, burkolatai;
 - g.) a lakások burkolata, nyílászárói, ablakainak könyöklői, üvegezése;
 - 1.2) Lakásszövetkezeti tulajdonban vannak mindazon ingatlanrészek, amelyek nem állnak más külön tulajdonában. Ezek legfőbb elemei:
 - a.) az épülethez tartozó földrészek;
 - b.) az épületben lévő közös helyiségek: lépcsőházak, szárítók, mosókonyhák, tárolók, pincehelyiségek, légóhelyiségek, szeméttárolók, szemétdobók, a központi berendezések helyiségei;
 - c.) az épületszerkezetek, homlokzatok, héjazatok, tetőterek, padlásterek, pincehelyiségek;
 - d.) a lakásokat ellátó energia-, víz-, szennyvíz-, hőszolgáltató fővezetékek a lakás elosztóig;
 - e.) liftek, szellőzők;
 - f.) a kaputelefonok és az épületen belüli hálózatok;
 - g.) a lakásszövetkezet tulajdonát képező lakás;
 - h.) szemétszállításra szolgáló edények;
 - i.) a közös helyiségekből kialakított tüzelőhelyiségek, irodák, gépkocsi tárolók.
2. Abban az esetben, ha egy lakásnak, egyéb ingatlanak több tulajdonosa van kötelesek megegyezni abban, hogy ki jogosult a lakásszövetkezettel való kapcsolattartásra. Ezen jog elsősorban azt a tulajdonost illeti, - ha törvényi kizáró ok nem áll fenn – aki a lakásban lakik.
A megállapodást szabályszerűen meghatalmazásba kell foglalni és a lakásszövetkezetnek átadni.
A meghatalmazásoktól a lakásszövetkezet – épületenként – nyilvántartást vezet.
3. Az egyes lakóépületekhez tartozó a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.
4. Az egyes épületekre vonatkozó hatósági eljárásokat az igazgatóság köteles a tulajdonosokkal ismertetni. Amennyiben azok ismeretében a tulajdonosok nem hozzák meg a szükséges döntésüket, vállalniuk kell a hatósági szankciók anyagi követelményeit.
A kiszabott bírságok az adott épület közös költségét terhelik.
Az épületek – lakásszövetkezet tulajdonát képező – homlokzati, tetőszerkezeti és egyéb tulajdoni részein az eredeti szerkezeti és színezési állapottól eltérni, vagy bármit elhelyezni – a hatósági engedélytől függetlenül – csak az igazgatósághoz írásban benyújtott kérelem, illetve írásbeli jóváhagyás után lehet.
A lakás nem lakás céljára történő hasznosítása, bérbeadása, vagy elidegenítése esetén – az illetékes szakhatósági engedély mellett – szükséges az igazgatóság hozzájárulása is.
5. A zajjal járó tevékenységet – a munka megkezdésének és befejezésének idejét megjelölve – be kell jelenteni az igazgatóságnak, majd az adott épület tulajdonosainak.
A lakáson belüli építkezési – szerelési munka és zajjal járó tevékenység végzése csak műszakilag feltétlenül indokolt ideig tarthat, a házirend szabályai szerinti időpontban.
A lakástulajdonosok olyan átalakítási, felújítási vagy bővítési munkákat, amelyek a falazatok, burkolatok bontásával és helyreállításával, a közművek áthelyezésével, illetve leszerelésével kapcsolatosak az igazgatóság és – ha jogszabály külön előírja – az illetékes hatóság engedélye nélkül nem valósíthatnak meg, ebben az esetben kártérítést követelhet a szövetkezet.
- 6.1. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiség, és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről, és üzemeltetéséről a közgyűlés dönt, a tagok , és nem tag tulajdonosok legalább 2/3-os többségének igenlő szavazatával. A kamerarendszer létesítéséről, és üzemeltetéséről szóló döntés meghozatala esetén a közgyűlés külön szabályzatban állapítja meg a kamerarendszer üzemeltetésének feltételeit.
- 6.2. A szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségen a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális, vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni nem lehet, továbbá nem lehet szexuális segédeszközt árusítani, vagy forgalmazni.

- 6.3. A 6.2. pont alatt szabályozott tiltó rendelkezés alól a közgyűlés kérelemre egyedi engedélyt adhat ki 2/3-os többséggel meghozott szavazás útján.
7. A közös tulajdonban lévő épületrészek és eszközök használatát, a társadalmi együttélés szabályait tartalmazó házirendet minden tulajdonosnak, bérlőnek, ideiglenes jelleggel lakó, vagy tartózkodó személynek kötelessége betartani, illetve betartatni. A házirend részletes szabályait a közgyűlés fogadja el. A házirendet minden lépcsőházban ki kell függeszteni.
8. A magántulajdonban lévő lakások, a közösségi tulajdon és az emberi élet biztonságát szolgálja a tűzrendészeti utasítás. Annak betartása és betartatása minden tulajdonos részére kötelező. A tűzrendészeti utasítás részletes kimunkálása – az érvényben lévő jogszabályok figyelembevételével – az igazgatóság kötelessége. A tűzrendészeti utasítást a tulajdonosoknak rendelkezésére kell bocsátani és a lépcsőházakban kifüggeszteni.

VIII. Szervezeti átalakulások

A lakásszövetkezet egyesülése, szétválása, kiválása, megszűnése a szervezeti átalakulásokra a – 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

IX. Érdekképviselés

1. A lakásszövetkezet – a maga és tagjai érdekeinek védelme céljából – tagja a Lakásszövetkezetek és Társasházak Baranya Megyei Szövetségének.

A lakásszövetkezet vállalkozásaival összefüggő érdekképviselési szervekbe való belépés vagy kilépés ügyében az igazgatóság dönthet, de arról utólag köteles a közgyűlést tájékoztatni, jóváhagyását kérni.

X. Házirend

„A házirend az ott élők nyugalalmát és pihenését, valamint a lakóépületek rendeltetészerű használatát és állagának védelmét biztosítja. E cél érdekében meghatározza a lakók egymással szemben tanúsítandó magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek nélkülözhetetlenek a társas együttéléshez, továbbá előírja az ingatlanok megfelelő használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket, valamint megállapítja a lakástulajdonosok jogait és kötelezettségeit.”

1. Általános rendelkezések

A házirendben foglaltak megtartása a tulajdonosoknak, a bérlőnek, másrészt a lakóházban állandó vagy ideiglenes (átmeneti) jelleggel lakó vagy tartózkodó minden személynek egyaránt kötelessége.

A házirend megtartását a szövetkezeti elnök, a felügyelőbizottsági személy, valamint a közösség megbízottja ellenőrizheti.

2. A tulajdonosok kötelezettségei

- A tulajdonos és a vele együtt lakó személyek a lakás berendezéseit a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, továbbá az épület központi berendezéseit gondosan, rendeltetészerűen, a békés együttélés követelményeinek megfelelően a többi tulajdonos jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosultak, illetve kötelesek a jó gazda gondosságával – használni.
- Minden lakó a tűzvédelmi utasítást köteles betartani.
- A tulajdonos köteles a lakása burkolatainak, ablakainak festéséről és berendezéseinek karbantartásáról gondoskodni.
- Virágot, dísznövényt közterületre nyíló ablakokban, erkélyeken, folyosókon, ezek védőkorlátján, 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 szabálytalanság megszüntetéséről a lakáson belül a tulajdonos, a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken a lakásszövetkezet elnöke felszólítás nélkül köteles gondoskodni. A villamos energia szolgáltatást, illetve a rádió és televízió vételt zavaró berendezést, gépet, szerszámot csak zavarosítóval ellátva szabad üzemeltetni.
- Tilos a lakás szerelvényeibe olyan anyagot, hulladékot önteni, amely dugulást okozhat. Tilos a szemetet a folyosóra, lépcsőházba, udvarba kisöpörni.
- Tilos a galambok etetése. A lakóépületben lakásonként egy eb és egy macska tartható, valamint szaporulata legfeljebb 3 hónapos korig. Ennél több állat tartásához a tulajdonosok közösségének többségi egyetértése szükséges. Az egyéb kedvtelésből tartott, veszélyes állatok (amelyek biológiai tulajdonságaik – mint méret, testalkat, támadó jelleg, csípés, marás stb. – miatt az ember életére, testi épségére veszélyt jelentenek), valamint a harci kutyák tartásához engedély szükséges. A közös területeken a kutyát pórázon kell vezetni, kisállatot karon kell vinni, nagytestű harapós természetű kutyát szájkosárral kell ellátni. A kutyaurüléket a kutyatulajdonos köteles feltakarítani.
- A közös tulajdonban, használatban álló helyiségekben állatot tartani vagy szabadon engedni tilos.
- A lakónak a nap minden szakában, de különösen este 20 óra és reggel 6 óra között tartózkodnia kell minden olyan zajt okozó tevékenységtől (rádió, éneklés, kiabálás, járművek motorjának túrúztatása, autórádió hangos hallgatása, járműajtó csapkodása, kopácsolás stb.), mely a lakótársak nyugalalmát zavarja.
- A tulajdonos és a lakásban tartózkodó személyek esetenkénti házi vagy családi rendezvények alkalmával is kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a nyugalmat és a pihenést zavarja.
- Este 19 órától reggel 7 óráig zajt keltő eszközökkel takarítani nem szabad. A lakónak a lakásán kívül szőnyeget porolni, tisztítani, továbbá ágyneműt, ruhaneműt szellőztetni reggel 7 és 10, valamint este 18-20 óra között szabad. A tisztítás befejezése után a lakó köteles a keletkezett szemetet vagy hulladékot eltávolítani. Az épületből portörölő ruhát kizárólag az előzőekben említett takarítási időben, fokozott gondossággal és körültekintéssel szabad kirázni. Utcafronton egyáltalán nem lehet ruhaneműt teregetni, ill. szárítani.
- Zajjal járó tevékenység, szerelési, építési munka munkanapokon 8 és 19 óra, szombaton 8 és 14 óra között, vasárnap és munkaszüneti napon nem engedélyezett. Rövidebb ideig tartó, zajjal járó építési, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett tulajdonostársaknak. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

A hosszabb ideig tartó zajjal járó építési szerelési munkák várható időtartamát az ezt végző lakó, bérlő köteles előzetesen az igazgatóságnak írásban bejelenteni, valamint a hirdetőtáblán a lakókkal közölni. Ez nem vonatkozik az azonnali életveszély, kárveszély elhárítására.

Tilos az olyan ipari, vagy más egyéb tevékenység folytatás, amely erős zajjal, vagy rezgéssel jár, és a nyugalom zavarására alkalmas.

Teherhordó szerkezetet érintő átalakítás csak az építésügyi hatóság által kiadott jogerős építési engedély alapján végezhető, melyet a munkálatok megkezdése előtt az igazgatóságnak be kell mutatni.

Víz, csatorna, fűtési rendszert érintő felújítás átalakítás, csak az igazgatóság jóváhagyásával végezhető.

A vizes blokkok karbantartása a leázás megelőzése érdekében minden lakástulajdonos kötelezettsége.

A gáztűzhelyek, és gáz tartozékok évenkénti ellenőrzése a tulajdonosok kötelezettsége.

A nyílászárók beépítésével, cseréjével kapcsolatban felmerülő - szakszerűtlen kivitelezés – keletkező károkért a károkozó tulajdonos felel.

Légkondicionáló berendezés az épület külső felületére nem szerelhető. Ilyen berendezés elhelyezése előtt az igazgatóság jóváhagyását kell kérni.

13. A lakó köteles a háztartási szemetet a szemétygyűjtő helyre szóródás mentesen eljuttatni, és a zárható fedéllel ellátott tárolóban gyűjteni. Ha az épületben szemétdobó van, abban kizárólag háztartási szemet önthető. Nem önthető be azonban olyan méretű vagy szerkezetű tárgy, amely dugulást okozhat. A nem háztartási szemet és egyéb tárgyak elszállítása a lakó kötelezettsége.
14. Az épületről tárgyakat kidobni, kirázni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Erkélyt, függőfolyosót, loggiát takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy a víz ne folyjon és a szemet ne hulljon le.
15. A közös használatra szolgáló helyiségeket – az alagsori közös háztartási helyiségeket is – a tulajdonosok kötelesek tisztán és rendben tartani. A helyiségeket használati időn kívül zárva kell tartani és a kulcsokat a házfelügyelő vagy más megbízott személy köteles őrizni.
16. A lépcsőház takarítást a tulajdonosok végzik a kifüggesztett takarítási rend szerint. A téli időszakban az épület előtti járdarészen a hó eltakarítás is a soros alagsori takarító tulajdonos kötelessége. Amelyik épületben a szövetkezet házfelügyelőt alkalmaz, annak teendői „HÁZFELÜGYELŐI MUNKAKÖRI LEÍRÁS”-ban kerülnek rögzítésre.
17. Gépjárművekkel az engedélyezett tárolási helyen indokolatlan zaj okozása tilos. A gépjárművekre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa, illetve üzemeltetője felelős.
18. Közterületen történő gépjárműmosás, vagy a gépjármű üzemeltetésével kapcsolatos bármilyen szennyező tevékenység esetén a tulajdonos, illetve üzemeltető köteles a keletkezett szennyezést haladéktalanul eltávolítani. November 1.-től március 1.-ig, valamint ezen túl is fagyveszély idején a közterületen vizezése, illetve a közterületen történő gépjárműmosás tilos.
19. Tűzvédelmi okokból tilos közös használatú helyiségekben üzemanyaggal feltöltött járművet, tárolóedényt tartani. Az épületben pb. palack, gyúlékony anyag és ezzel üzemelő berendezés nem tárolható, illetve nem üzemeltethető.
20. A közös használatos helyiségekben folyosó, lépcsőház, stb., mindennemű magántulajdonú dolog tárolása tilos.
21. A tulajdonosok, és lakáshasználók kötelesek az épület kapuit mindig becsukva tartani. Számukra ismeretlen nem várt személyeknek, a kaputelefonon felcsengető idegeneknek, a kaput senki ne nyissa ki.
Az épület tetején antennát, bármilyen hirdetőtáblát elhelyezni tilos. Tilos az épület tetejére engedély nélkül felmenni.
Homlokzati falon hirdetésre alkalmas bármilyen berendezés, tábla az igazgatóság előzetes hozzájárulásával helyezhető el.
22. Az épületben lévő gépjárműtárolót a tulajdonos köteles rendeltetésének megfelelően használni, felel a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartásáért. Ott más tevékenységet folytatni csak a tulajdonosok, illetve a hatóság engedélyével lehet.
23. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért a „Polgári törvénykönyv rendelkezései szerint” a törvényes képviselőjük felel.
A lakószövetkezet közös területein előtér, lépcsőház, folyosók, raktárak, irodák, stb. tilos a dohányzás.
A 2011. évi XLI törvényben, mely a nem dohányzók védelméről szól, annak rendelkezéseit mindenki köteles betartani.
- 24.1. A tulajdonosok jogosultak a külön tulajdonukat képező építményrész használatát másnak átengedni bérbeadás, vagy egyéb jogcímen. A tulajdonos azonban ilyen esetben is felelős a használó vagy bérlő által okozott kárért, valamint az alapszabály rendelkezéseinek a használó vagy bérlő részéről történő betartásáért. A használat és a hasznosítás tekintetében nem megengedett a lakást zajjal járó tevékenység céljára használni, illetve hasznosítani, mivel az zavarná a lakóház nyugalalmát.
- 24.2. A tulajdonosok (bérlők stb.) kötelesek a jelen házirendben nem szabályozott, de egyéb jogszabályokban és helyi önkormányzati rendeletekben foglalt (pl. köztisztaság, egészségvédelem, dohányzást tiltó) előírásokat is megtartani.
- 24.3. A jelen házirendben meghatározott kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése a lakószövetkezet feladatkörébe tartozik. Szabálytalanság esetén a lakószövetkezet köteles az elkövetőt azonnal figyelmeztetni a kifogásolt magatartás abbahagyására.
- 24.4. A házirenddel összefüggő ügyekben – különösen, ha a figyelmeztetés nem vezetett eredményre – szabálysértési eljárás indítható. A feljelentés megtételére a lakószövetkezet, illetve bármely megbízottja, továbbá a tulajdonostárs jogosult. A szabálysértés pénzbírságot vonhat maga után.
A házirendbe foglaltak be nem tartásával összefüggésbe okozott károk megtérítése a károkozót terheli.

XI. Szabályzatok

A lakószövetkezet az alapszabályon kívül az alábbi szabályzatokat alkotja meg, melyeket a közgyűlés fogad el.

- Szövetkezettel szembeni tartozások szabályzata
- Vízfelhasználási szabályzat
- Nagyobb összegű beruházások szabályzata
- Garázshasználati szabályzat
- Használati- és egyéb díjak megállapításának szabályzata
- A Szövetkezet dolgozóinak bérszabályzata

XII. Egyéb rendelkezések

1. Azokban az esetekben, amikor a Ptk. a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének a Céggelkülönben tesz eleget.
2. A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a lakószövetkezeti törvény, a gazdasági társaságokról szóló törvény, a társaságnak és tagjainak az ott nem szabályozott vagyoni és személyi viszonyaira a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A létesítő okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítő okirat 2023. május 30.-ai módosítások alapján hatályos tartalmának.

Alulírottak igazoljuk, hogy a fenti egységes szerkezetű alapszabályt – módosításokkal együtt – a 2023.május 30.-án megtartott közgyűlés elfogadta.

Pécs, 2023. május 30.

.....
közgyűlés levezető elnöke, jegyzőkönyv vezető

.....
1. jegyzőkönyv hitelesítő

.....
igazgatóság elnöke

.....
2. jegyzőkönyv hitelesítő

Záradék: Alulírott Dr. Jeky Emese ügyvéd igazolom, hogy a jelen alapszabállyal az 1992. augusztus 24.-én megkötött alapszabályt módosították a tagok. Ezen egységes szerkezetű társasági szerződés a módosításokat kivastagítva tartalmazza, melynek III. 2., 3., 4. pontjai kerültek módosításra, míg XI. pontból a házfelügyelői szabályzat törlésre került.

Készítettem és ellenjegyzem:
Pécs, 2023. május 30.

Dr. Jeky Emese ügyvéd
7623 Pécs, József A. u. 41.
KASZ: 36062249