

## KERTVÁROS

### LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

### ALAPSZABÁLYA

- Egységes szerkezetben -

Az alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapszabály hatályos tartalmának

2026. január 26.

Ellenjegyezte:

**DR. KOMLÓDI ÜGYVÉDI IRODA**  
**Dr. Komlódi András ügyvéd**  
7621 Pécs, Felsőmalom u. 18.  
Telefon: (72) 214-844  
Adószám: 18316908-2-02  
Szlsz.: 11731001-21158081

## Bevezető

A **KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet Alapszabálya** a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

A lakásszövetkezet megjelölésén a Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet által fenntartott lakásokat és személygépkocsi tárolókat is érteni kell.

### A lakásszövetkezet Alapszabálya meghatározza:

- a.) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b.) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- c.) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- d.) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbíztatás időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbíztatás időtartamát is;
- e.) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- f.) a közgyűlés, illetőleg - ha az alapszabály előírja - részközgyűlés és a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét, és eljárásának szabályait; *(2023. március 6-i módosítás)*
- g.) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- h.) a fenntartási, a felújítási, illetőleg az építési költségek viselését,
- i.) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag és nem tag határidő megjelölésével történő felszólításával, - továbbá, ha a felszólítás eredménytelen - fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait; *(2023. március 6-i módosítás)*
- j.) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben, ha azokról nem a közgyűlés dönt, az eljárásra illetékes testület és az eljárás szabályait;
- k.) a lakásszövetkezet képviselőinek részletes szabályait;
- l.) a használati jog gyakorlásának és átruházásának feltételeit;
- m.) az állandó, illetőleg időleges használati jog megszerzéséhez szükséges vagyoni hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját;
- n.) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- o.) a lakásszövetkezet házirendjét;
- p.) az alapszabályon kívül más lakásszövetkezeti szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését, tárgyát, illetőleg a megalkotásra jogosult testület megjelölését;
- q.) az írásbeli szavazásra – a törvény keretein belül – előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét;
- r.) az érdekképviselői tagsági kapcsolatot;
- s.) *(2009.01.26.-i módosítás törölte)*

# I. Fejezet

## Általános rendelkezések

### A lakásszövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

#### 1. § A lakásszövetkezet neve, székhelye, nyilvántartási számai:

- Neve: **KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet**
- Székhelye: **7632. Pécs, Nagy Imre út 63-65.**
- Adószáma: **10097559-2-02**
- Egységes statisztikai számjele: **7010 121 02**
- Cégjegyzékszám: **02 02 000111**
- Társadalombiztosítási azonosító: **275611**
- Számlavezető pénzügyintézet: **OTP Bank Nyrt.**
- Pénzügyintézeti számlaszám: **11731001-20707699-00000000**

#### 2. § A lakásszövetkezet célja:

- A lakásszövetkezet kezelésében levő lakóépületek és személygépkocsi tárolók üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése;
- A lakásszövetkezet működésénél az önszolgálat, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása;
- A lakásszövetkezet által saját szervezésben, vagy önkormányzati együttműködésben szövetkezeti alapelvek figyelembevételével arra igényjogosultak, rászorultak, vagy lakásszükségletüket e formában megoldani szándékozók számára lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építése.

#### 3. § A lakásszövetkezet feladatai:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépületek, személygépkocsi tároló, műhelyek, raktárak, üzlethelyiségek fenntartásával, korszerűsítésével, új lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával, és garázshasználatával összefüggő épület fenntartási, használatba adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.  
(2023. március 6-i módosítás)

#### (1) A lakásszövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- A lakásszövetkezet tulajdonába és kezelésébe tartozó lakóépületek fenntartása;
- A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása;
- Lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépület építése,
- a személygépkocsi tárolók fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátása

**(2) A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:**

A lakásszövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozik minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

**(3) A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó egyéb feladatai:**

A 3. § (1) és a 3. § (2) pontokban megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak, lehetővé tesznek, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart.

**Ennek megfelelően 3. § (1) - 3. § (2) - 3. § (3):**

**A Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet tevékenységi körei:**

Főtevékenység:

**Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás** TEÁOR: 6832'25  
(Szövetkezeti és társasházak kezelése, fenntartása)

Egyéb tevékenységek:

**Nem életbiztosítás** TEÁOR: 6512'25

**Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység** TEÁOR: 6622'25  
(kizárólag biztosítási ügynöki tevékenység)

**Saját tulajdonú ingatlan adásvétele** TEÁOR: 6811'25

**Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység** TEÁOR: 6920'25

**Építészmérnöki tevékenység** TEÁOR: 7111'25

**Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás** TEÁOR: 7112'25

**Villamosenergia-termelés megújuló forrásból** TEÁOR: 3512'25

**Villamosenergia-kereskedelem** TEÁOR: 3515'25

**Speciális építőipari szolgáltatás közvetítése** TEÁOR: 4360'25

**Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység** TEÁOR: 6612'25

**Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység** TEÁOR: 6619'25

**Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése** TEÁOR: 6820'25  
(szövetkezeti és társasházak kezelése, ingatlanrészeinek hasznosítása, bérbeadása, üzemeltetése)

(2025. május 21-i módosítás)

## II. Fejezet

### A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

#### 4. § Tulajdoni viszonyok:

- (1) A lakásszövetkezetben a lakások és személygépkocsi tárolók a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások és a személygépkocsi tárolók tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak.
- A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások és azok alkotórészei, valamint tartozékai vonatkozásában a karbantartási, felújítási és korszerűsítési kötelezettség a tagokat, valamint a nem tag tulajdonosokat terhelik.
- (2) A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:
1. Az épületekhez tartozó földrészteltek;
  2. A lakóépületek épületszerkezetei, közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, bejárati ajtói, ablakai és üvegfalai, előtér, folyosó, szárító, a központi berendezések helyiségei, liftaknák, tárolók, pincék és a felsorolt helyiségekhez tartozó nyílászárók, stb.);
  3. A központi berendezések (fűtő, hőellátó, vízellátó, szennyvízelvezető, szellőző, hírközlő és híradástechnikai - a magántulajdonban álló lakásokban lévő elzáró, leválasztó, ill., szakaszoló szerelvényekig - felvonó, villamos energiaellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzi vízvezeték rendszerek és vezetékek, stb.);
  4. Tető, homlokzat, felépítmény, előtető, attika, alagsor, lépcsőház, ezen épületelemeken lévő, a közös használatra szolgáló területekhez kapcsolódó, közös használatú nyílászárók;
  5. A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló ingatlanrészek és azok alkotórészei, valamint tartozékai vonatkozásában a karbantartási, felújítási és korszerűsítési kötelezettség azoknak a tagoknak, valamint nem tag tulajdonosoknak a közösségét terhelik, akik az érintett lépcsőházban laknak.
  6. A lakásszövetkezet céljai megvalósítását segítő létesítmények (műhely, raktár, klubszoba, stb.);
  7. Vagyontárgyak:
    - A Pécs, Nagy Imre út 63-65. szám alatt található iroda épület;
    - Az épületekben lévő és a 1. számú melléklet szerinti volt házfelügyelői lakások
    - A 4 (négy) emeletes épületek fogadószintjén lévő a 2. számú melléklet szerinti személygépjármű tárolók, melyek az ingatlan nyilvántartásban külön lapon önálló ingatlanként szerepelnek.
    - A Garázs utcai (Lőtéri) 480 férőhelyes garázs telepen a garázsok magántulajdonban vannak, s az ingatlan-nyilvántartásban tulajdoni külön lapon, önálló ingatlanként szerepelnek; a földrészlet a Szövetkezet tulajdonában van, és az ingatlan-nyilvántartásban tulajdoni törzslapon szerepel.
    - A Pécs, Aidinger J. út 56/B. földterület, tartós földhasználati jog

- A Pécs, Nagy Imre út 63. V.em. 13.sz. lakásingatlan. (2023. március 6-i módosítás)

#### **5. § Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások esetén:**

A szövetkezet tulajdonában álló lakások elidegenítése, értékesítése, bérbeadása, vagy egyéb módon történő hasznosítása az Igazgatóság feladat- és hatáskörébe tartozik. A funkcióváltáshoz, illetve a lakás elidegenítéséhez a részközgyűlés véleményét be kell szerezni.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást a lakásszövetkezettel megkötött bérleti szerződés keretei között maga a bérlő használhatja.  
(2023. március 6-i módosítás)

#### **6. § Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló személygépkocsi tárolók esetén:**

A négyemeletes épületek fogadósintjén lévő személygépjármű-tárolók elosztásával, használatával, hasznosításával, bérletével kapcsolatban a garázsszabályzat az irányadó, melynek jóváhagyása a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik.  
(2023. március 6-i módosítás)

#### **7. § Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában lévő közös használatra szolgáló helységei esetén:**

A szövetkezet tulajdonában álló épülethez tartozó épületrészek, közös használatra szolgáló helyiségek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére. A Küldöttgyűlés felhatalmazása alapján az épület közös használatú helyiségeinek bérbeadási teendőit az Igazgatóság látja el.  
(2023. március 6-i módosítás)

### **III. Fejezet**

#### **A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése**

##### **8. § A./ A közgyűlés**

- (1) A lakásszövetkezet legfőbb testületi szerve a közgyűlés, melyet a tagok összessége alkot.

**A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:**

- a.) (2009.01.26.-i módosítás törölte)
- b.) lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása;
- c.) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;

A felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg a vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az alapszabály minden más ügy eldöntését - kivéve a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést - a küldöttgyűlés hatáskörébe utalja.

- (2) A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. Az igazgatóság határozattal megtagadhatja a közgyűlés összehívását, ha az nyilvánvalóan törvénysértő-, illetve alapszabálysértő célt szolgál, vagy a javaslat elfogadása a lakásszövetkezetnek nyilvánvalóan kárt okoz.

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

- (3) Sürgős esetet - különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni, és ezzel egyidejűleg a meghívó 1 példányát a lakásszövetkezet központi irodájában, valamint a lépcsőházakban jól látható helyen - hirdetőtáblán - ki kell függeszteni. A meghívókat a lakásszövetkezet kézbesíti. A közgyűlés összehívása kollektív meghívóval is történhet akként, hogy a közgyűlés összehívása a sajtó - Pécs város információs hetilapja (Pécsi Hírek) , vagy az Új Dunántúli Napló - útján és a lakásszövetkezet weblapján közzétett meghívó útján is lehetséges. (2023. március 6-i módosítás)

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.

- (4) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent.
- (5) 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, 15 perces időközzel is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.
- (6) Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:
- a) a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében,
  - b) ha az alapszabály így rendelkezik, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról meghozandó döntések esetében.
- A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.
- (7) (Hatályon kívül helyezte a 2015.02.04. napján megtartott küldöttgyűlés)

- (8) A lakásszövetkezetnél a tagok- közgyűlés összehívása nélkül- a törvény szabályai szerint írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható.
- (9) Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:
- a.) Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.
- b.) A lakásszövetkezet igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő bizottságnak is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a felügyelő bizottsági véleményt a szavazás előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
- c.) Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett- előre nyomtatottan, vagy gépelten- az „Igen”, „Nem”, kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazat leadásának rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerezhetőségének körülményeit.
- d.) Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
- e.) A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének szabályai szerint kell a tagokhoz eljuttatni.
- f.) Az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelő bizottság 1-1 tagja, valamint két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva, azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.
- g.) A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha az „Igen” vagy a „Nem” szavazatok aránya elérte a javaslat eldöntéséhez szükséges mértéket.
- h.) Nem lehet írásban szavazni az alábbi kérdésekben:
- 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 vagyon megosztása.

- (10) 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. Az értesítésben utalni kell az írásos szavazás határozata elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjéről is.
- (11) A lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeményeknek a postai levélszekrénybe, vagy a lépcsőházban kifüggesztés útján történő lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok kiküldésére is.  
Kifüggesztéses kézbesítés esetén a kifüggesztésről kettő szövetkezeti alkalmazott, vagy tulajdonos által aláírt jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (12) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 6:15. §-ban foglaltak az irányadóak.
- (13) A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb 5 szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.
- (14) a) A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele személyesen megjelent vagy a tag által meghatalmazott személy útján képviselve van.

b) Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában, használatában áll és a tagok képviseltetni akarják magukat a közgyűlésen, akkor az adott tagok kötelesek a közgyűlésen meghatalmazott képviselővel eljárni és Őt szabályszerűen meghatalmazással ellátni. Az ily módon adott meghatalmazás nem számítható be a 8. § A (13) pontjában megállapított korlátozásban.

Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában, használatában áll és a tagok nem képviseltetik magukat szabályszerű meghatalmazással, akkor a közgyűlésen jelenlévő tag szavazata kötelező érvényű a tulajdonostársakra nézve.

A közgyűlésen lakásonként (használati egységenként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában áll, a lakáson (használati egységen) belüli ellentétes szavazatok figyelembevételének módja az alábbi:

- a használati egységen belül a nagyobb tulajdoni aránnyal rendelkező tulajdonos szavazatát kell figyelembe venni,
- azonos tulajdoni arány esetén úgy kell tekinteni, hogy a használati egység tekintetében szavazat nem került leadásra.

## **8. § B./ Részközgyűlés**

- (1) A lakásszövetkezet a közgyűlést azonos napirendi pontokkal részközgyűléseken is megtarthatja. Egy részközgyűlési körzetet a lépcsőház(ak)ban található lakások összessége, a Garázs utcai garázsváros esetében kettő tömbben található garázsok összessége alkotja.

- (2) A részközgyűlésre ugyanazokat a szabályokat kell alkalmazni, mint a közgyűlésre, azzal az eltéréssel, hogy a részközgyűléseken a szavazatokat, az utolsó részközgyűlést követően kell összeszámolni, és ennek alapján kell megállapítani a határozatképességet.
- (3) Határozattá az a tárgysorozati pont válik, amely a részközgyűlésen megjelentek lakásszövetkezeti szinten összesített számához viszonyítva a kívánt szavazati többséget elérte.
- (4) Ha a tárgysorozaton helyi döntést igénylő ügy szerepel, a döntéshez elegendő az érintett részközgyűlés határozatképessége.
- (5) A részközgyűlési körzetek felsorolását az alapszabály elválaszthatatlan részét képező „Részközgyűlési körzetek” című melléklet tartalmazza.
- (6) A részközgyűlések az alapszabályban foglaltak szerint a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben is dönthetnek. A részközgyűlések adatait összesített jegyzőkönyvbe kell foglalni, és azt az alapul szolgáló jegyzőkönyvek és mellékleteivel együtt meg kell őrizni.
- (7.) Az alapszabály a részközgyűléseket az alábbi belső – más részközgyűlési körzetet nem érintő – ügyekben önálló döntési jogkörrel ruházza fel :
- küldött választása, aki képviseli az ott lakó, illetve garázssoron tulajdonnal rendelkező tagok és nem tagok érdekeit a küldöttgyűlésen és a munkaszervezettel történő ügyintézéseknél;
  - Lsztv. 56.§ (1) bekezdés 1.2 – 1.3 pontok:
    - Karbantartás: a lakásszövetkezeti tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.
    - A karbantartás lehet:
      - hibaelhárítás: amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése;
      - időszerű karbantartás: amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használatát lényegesen nem akadályozók azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva hat hónapon belüli megszüntetése;
      - tervszerű karbantartás: amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.
    - Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonkénti szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:
      - teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése;

részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése;

korszerűsítés: a központi fűtő és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése. (2023. március 6-i módosítás)

(8) A részközgyűlés jogosult:

a.) a lakóépületben (lépcsőházban) személygépkocsi tárolóval kapcsolatban felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni;

b.) a megválasztott küldöttet a küldöttgyűlési képviseleten túl a lakóépület, személygépkocsi tároló működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben eljárásra felhatalmazni (csak épületi javítások esetében a szükséges munkák megrendelése, és az elvégzett munka leigazolása stb.)

c.) a lakóépületben (lépcsőházban) a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezeti tulajdonban álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani, az ebből származó bevételek felosztásáról rendelkezni - Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és küldöttgyűlése felé javaslatként funkcionál;

d.) a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni;

e.) a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni.

(2023. március 6-i módosítás)

## 8.§ C./ A küldött

(1) A küldöttet a részközgyűlés nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel 5 évenként, 5 évre választja. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Küldött csak szövetkezeti tag lehet.

(2) A küldöttek megválasztása levélszavazás útján is történhet. Levélszavazásnál a jelölt vagy jelöltek nevét a szavazólapon fel kell tüntetni és a megválasztott küldöttnak az tekinthető, aki a tagok szavazatának többségét (aláírását) elnyeri. Ahol nincs jelölt, vagy a választás eredménytelen, ott a tagok kezdeményezésére bármikor pótválasztást lehet tartani. Az időközi választással megválasztott küldött mandátuma, a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

(3) A küldött jogai és kötelességei:

a.) részt vesz a küldöttgyűlésen, a szövetkezet egészét érintő kérdések eldöntésében és tájékoztatja választóit a legközelebbi részközgyűlés keretében a küldöttgyűlésről, beszámol annak munkájáról;

b.) képviseli a tulajdonosok érdekeit az épület - lépcsőház, valamint személygépkocsi tárolók - egészét érintő műszaki és pénzügyi kérdéseiben a lakásszövetkezet munkaszervezetével együttműködve;

c.) véleményezi az épület közös használatra szolgáló helyiségeinek hasznosítását érintő kérelmeket, előterjesztéseket, közreműködik a lakásszövetkezet tulajdonvédelmében, ellenőrzi a közös részek rendeltetésszerű használatát.

A közös részek hiányosságait, a meghibásodásokat bejelenti a szövetkezet illetékesének, annak elvégzését elősegíti, ellenőrzi.

Ellenőrizheti az alvímérő órák és költségmegosztók, valamint a közösségi vízmérő-, hőmennyiségmérő- vagy gázóra állását, szabályos használatát.

d.) részközgyűlés összehívását kezdeményezheti és a részközgyűlést levezeti, közreműködik a hirdetmények közzétételében, valamint írásbeli szavazás során a közösség tagjainak tájékoztatásában részközgyűlésen évente beszámol az előző évi gazdálkodásról, előterjeszti a tárgyévi tervet, melynek előkészítésében, végrehajtásában tevékenyen közreműködik a munkaszervezettel;

e.) összehangolja a lakóközösséget, személygépkocsi tároló tulajdonosokat érintő belső ügyeket, tájékoztatja a tag és a nem tag tulajdonosokat a hátralékaikról, segíti a behajtási tevékenységet a szövetkezet munkaszervezetével együttműködve. A küldöttet a munkaszervezet tájékoztatja a választási körzetében lévő 2 hónapot meghaladó tag-, és nem tag tulajdonosok hátralékáról;

f.) kapcsolatot tart a szövetkezet munkaszervezetével, bejelenti a szükséges javítási munkákat, véleményezi, és **írásban** igazolja azok elvégzését;

g.) tevékenységének ellátásáért – a részközgyűlési körzete által biztosított és fizetett - díjazásban, költségterítésben részesülhet, melynek eldöntését és mértékét az őt megválasztó lakóközösség állapítja meg.

(2023. március 6-i módosítás)

## 9.§ Küldöttgyűlés

- (1) A lakásszövetkezet alapszabálya a kezelt lakóépületekben lévő lakásszámot figyelembe véve küldöttgyűlés működését írja elő.
- (2) A küldöttek számát és a küldöttek által képviselt körzeteket oly módon kell megállapítani, hogy a küldöttek száma 30 főnél kevesebb nem lehet és a tagok arányos képvisellete megvalósuljon. Ennek érdekében részközgyűlési körzetenként egy és a garázs utcai (volt lőtéri) garázsoknál kettő tömbönként (96 garázs) egy küldött választható (választási körzet). Egy személy egy választási ciklusban egyszerre csak 6 (hat) választási körzetben választható meg küldöttnek. (2023. március 6-i módosítás)
- (3) A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek, valamint a küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezések kivételével minden ügyben dönthet.
- (4) A küldöttgyűlésen külön jelenléti ívet kell vezetni a küldöttekről és a tanácskozási joggal megjelent tagokról. A küldöttgyűlésen a küldöttek szavazati joggal, a tagok tanácskozási joggal vehetnek részt. A küldöttgyűlésen - tanácskozási joggal - a lakásszövetkezet bármely tagja részt vehet.
- (5) A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a küldöttek több mint fele jelen van. Minden küldöttnek egy szavazata van. A küldött meghatalmazással nem képviselheteti magát a küldöttgyűlésen.
- (6) A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. A küldöttgyűlésen történő alapszabály módosításhoz a jelenlevők kétharmados többségű szavazati aránya szükséges.

- (7) A Küldöttgyűlést szükség szerint, de évenként legalább egyszer össze kell hívni. Rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt a küldöttek legalább egy tizede, vagy a Felügyelő Bizottság írásban, - az ok megjelölésével - indítványozza.
- (8) A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

9/A.§ Különleges eljárási rend az Igazgatóság taglétszámának csökkenése esetére

- (1) Amennyiben az Igazgatóság taglétszáma az alapszabályban meghatározott létszám alá csökken, a tisztújító küldöttgyűlést – a Jelölő Bizottság egyidejű tájékoztatása mellett - a felügyelőbizottság köteles összehívni a törvénysértő állapot bekövetkeztétől számított 30 (harminc) napon belül.
- (2) Amennyiben az Igazgatóság taglétszáma olyan időpontban csökken az alapszabályban meghatározott létszám alá, amikor a felügyelőbizottság taglétszáma is az alapszabályban meghatározott létszámhoz képest kevesebb, akkor a tisztújító küldöttgyűlést egy felügyelőbizottsági és egy igazgatósági tag együttesen köteles összehívni a törvénysértő állapot bekövetkeztétől számított 30 (harminc) napon belül.

9/B.§ A küldöttgyűlés fogadja el azokat a szabályokat, amelyeket az alapszabály nem utal az igazgatóság szabályzat elfogadó hatáskörébe.

A küldöttgyűlés által elfogadott szabályzatok:

- Garázsok elosztásáról és használatáról szóló szabályzat
- Választási szabályzat

(2023. március 6-i módosítás)

10.§ (2023. március 6-i módosítás törölte)

11. § A lakásszövetkezet tisztségviselői

- (1) A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke, - aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is -, az igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottság elnöke és tagjai.  
Az elnök kivételével a Szövetkezet tisztségviselője csak 5 éves tagsági viszonyal rendelkező szövetkezeti tag lehet.
- (2) A tisztségviselőket titkos szavazással, a Küldöttgyűlésnek kell megválasztani, valamint díjazásukat a felügyelőbizottság előterjesztése alapján megállapítani, melyet az évente tartandó küldöttgyűlés keretében – vagy ha ez nem megtartható, a közgyűlésen - felülvizsgálni.(2023. március 6-i módosítás)
- (3) Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a küldöttgyűlés gyakorolja.
- (4) A lakásszövetkezet tisztségviselője más lakásszövetkezetnél tisztséget nem vállalhat.
- (5) A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek

okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek, akkor is, ha a lakásszövetkezettel egyébként munkaviszonyban állnak.

- (6) Nem terheli a 11. §(5) pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását írásban bejelentette.
- (7) Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a lakásszövetkezet igazgatóságának és a felügyelő bizottságnak külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja a tisztségviselői megbízatása, azonnal megszűnik.
- (8) A tisztségviselő felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással határozatában dönt, kivéve a 11. § (7) pont.
- (9) 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 kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.
- (10) A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.
- (11) A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.
- (12) A lakásszövetkezet alapszabálya az igazgatóság elnöke, tagjai valamint a felügyelő bizottság elnöke, tagjai számára feladatuk ellátásához a következő szakmai és iskolai követelményeket állapítja meg :

- Az igazgatóság elnöke:  
felsőfokú gazdasági/pénzügyi, vagy műszaki végzettség és a szakirányú végzettségnek megfelelő 5 éves szakmai és vezetői gyakorlat;

- Az igazgatóság tagjai:  
egy tag legalább érettségi vizsga, gazdasági/pénzügyi szakirányú végzettség és a szakirányú végzettségnek megfelelő 5 éves szakmai gyakorlat;  
egy tag legalább érettségi vizsga, műszaki szakirányú végzettség és a szakirányú végzettségnek megfelelő 5 éves szakmai gyakorlat;  
kettő tag legalább érettségi vizsga és 5 éves munkavégzésre irányuló jogviszony;

- A felügyelő bizottság elnöke:  
legalább érettségi vizsga, szakirányú gazdasági/pénzügyi, vagy műszaki végzettség és a szakirányú végzettségnek megfelelő 5 éves szakmai gyakorlat;

- A felügyelő bizottság tagjai:  
egy tag legalább érettségi vizsga, gazdasági/pénzügyi, vagy műszaki szakirányú végzettség és a szakirányú végzettségnek megfelelő 5 éves szakmai gyakorlat.  
egy tag legalább érettségi vizsga és 5 éves munkavégzésre irányuló jogviszony;

A felügyelő bizottság összetételét (a felügyelőbizottság elnökével együtt) akként kell kialakítani, hogy a felügyelő bizottság megbízásának tartama alatt egy tagnak szakirányú gazdasági/pénzügyi, egy másik tagnak pedig műszaki szakirányú végzettséggel kell rendelkeznie.

- (13) Az igazgatóság elnöke, tagjai, a felügyelő bizottság elnöke, tagjai, a küldöttgyűlésen tisztségüknel fogva tanácskozási joggal vesznek részt.
- (14) Ha bármely tisztségviselőnek megbízatása az 5 (öt) éves megbízatási időpont előtt megszűnik, időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson tisztségviselővé választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

## 12. § Az igazgatóság

- (1) A lakásszövetkezet küldöttgyűlése – az időközi választás kivételével ötéves időtartamra - 5 tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság az elnökből és tagjaiból áll.

Az igazgatóság tagjai:

- Balatoni Árpád elnök (an.: Halbrucker Marianna, lakcím: 7635 Pécs, Nagyszóközi u. 11/1.) Megbízatása 2022.06.01. napjától 2027. május 31. napjáig tart.
- Deák Andrea (an.: Boskovits Ilona, lakcím: 7632 Pécs, Nagy I. út 29.) Megbízatása 2022.06.01. napjától 2027. május 31. napjáig tart.
- Vernes Rudolf (an.: Vernes Valéria, lakcím: 7632 Pécs, Nagy I. út 44.) Megbízatása 2022.06.01. napjától 2027. május 31. napjáig tart.
- Bükösdí Kálmán (an.: Harka Irén, lakcím: 7632 Pécs, Melinda u. 15.) Megbízatása 2022.06.01 napjától 2027. május 31. napjáig tart.
- Keller Zoltán (an.: Patkós Anna, lakcím: 7632 Pécs, Nagy I. út 63. 5/15.) Megbízatása 2022.06.01. napjától 2027. május 31. napjáig tart

*2025. október 20-i módosítás*

- (2) Az igazgatóság, egyúttal a lakásszövetkezet elnökét, a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg. A lakásszövetkezet munkaszervezetét az elnök, az igazgatóság átruházott jogkörében irányítja és gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat.
- (3) Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, kialakítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, az alapszabály felhatalmazása alapján szabályzat alkotási joga is van. Azon szabályzatokat, melyeket az igazgatóság alkothat meg, fogadhat el a soron következő küldöttgyűlésen ismerteti a küldöttekkel. (2023. március 6-i módosítás)

Az igazgatóság által megalkotott, elfogadott szabályzatok: (2023. március 6-i módosítás)

- Adatvédelmi és adatkezelési szabályzat

- Bérleménykezelési szabályzat
- Cafeteria szabályzat
- Hátralékkezelési szabályzat
- Hitelfelvételi szabályzat
- Leltározási szabályzat
- Műszaki tevékenység szabályzat
- Pénzkezelési szabályzat
- Pénzmosási szabályzat
- Selejtezési szabályzat
- Számviteli Politika szabályzat
- Tűzvédelmi szabályzat
- Ügyiratkezelési szabályzat és irattári terv

*2025. október 20-i módosítás*

- (4) Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.
- (5) Az igazgatóság tevékenységéért a küldöttgyűlésnek felelős.
- (6) Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.
- (7) A küldöttgyűlés határozatai alapján kialakítja és irányítja a szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról. A hozzá érkezett (lakásszövetkezet egészére, a tag jogára és kötelezettségére vonatkozó) írásbeli kérdésre 30 napon belül köteles válaszolni.  
Dönt a fejlesztési alap terhére történő ingatlan megvásárlásáról, illetve a fejlesztési alap terhére megvásárolt ingatlan eladásáról.
- (8) Az igazgatóság a befizetési kötelezettség (fenntartási díj) mértékét, a költségeket érintő áremelések szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tulajdonosokkal szemben. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tulajdonosokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Hátralékkezelési Szabályzat határozza meg.

A szövetkezet nem köteles kifizetést teljesíteni fedezet hiányos épületre (elszámolási egységre). A költséget, veszteséget az a ház viseli, aki igénybe vette, fogyasztotta a szolgáltatást, vagy bevételt kapta volna, vagy elmulasztotta, illetve helytelenül döntött a hátrányt okozó ügyben épületével kapcsolatban.

- (9) Az Igazgatóság a fenntartási díj befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését jogosult elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő mértékű hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül, jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. *(2023. március 6-i módosítás)*

- (10) Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével a munkaszervezet köteles értesítést küldeni. Az igazgatóságnak a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem). (2023. március 6-i módosítás)

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az e bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

- (11) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedély közokiratban, vagy ügyvéd - jogkörén belül, jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- (12) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik.
- (13) A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság állapítja meg.
- (14) Felújítási kölcsön (banki hitel) felvétele esetén:
- a.) Kidolgozza és a részközgyűlés elé terjeszti a kölcsön (hitel) összecszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatait.
  - b.) A kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségeinek adatait és a tagok tulajdonát képező ingatlanra - hozzájárulásukkal - albetétben, a tartozás lejártáig elidegenítési tilalmat jegyezhet be.
- (15) Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, külső szakértő vagy más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről. Köteles intézkedni, állást foglalni, vagy határozatot hozni 30 napon belül.  
(2023. március 6-i módosítás)
- (16) Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.
- (17) Az Igazgatóság munkaterv alapján, általában havonta tartja üléseit, összehívása az elnök feladata. Az Igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza.
- (18) Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

- (19) Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.
- (20) (2012.02.24.-i módosítás törölte)

### **13. § Felügyelő Bizottság**

- (1) *A küldöttgyűlés - az időközi választás kivételével 5 (öt) év időtartamra - a lakásszövetkezet tagjai közül titkos szavazással 3 tagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság elnökét e küldöttgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.*

*A felügyelő bizottság tagjai:*

- *Takács Kinga elnök (an.: Ducsay Piroska, lakcím: 7625 Pécs, Mandula u. 9.) Megbízatása 2022.06.01. napjától 2027. május 31. napjáig tart.*
- *Varga Péter József (an.: Tóth Rozália Anna, 7633 Pécs, Siklósi út 76. 3. em. 11.) Megbízatása 2022.06.01. napjától 2027. május 31. napjáig tart.*
- *Rácz Attila István (an.: Bornemissza Ibolya, 7632 Pécs, Aidinger J. u. 44. 9/35.) Megbízatása 2026.01.26. napjától 2027. május 31. napjáig tart.*

*(2026. január 26-i módosítás)*

- (2) A lakásszövetkezet a felügyelő bizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.
- (3) A felügyelő bizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő ellenőrzést végez. Ennek során a felügyelő bizottság ellátja a tagok érdekeinek képviselését. A felügyelő bizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz a szövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe, az igazgatóság költségvállaló nyilatkozata birtokában, vagy a küldöttgyűlés határozata alapján.
- (4) A felügyelő bizottság belső működésének rendjét, saját ügyrendjét maga állapítja meg, és ennek szabályait (ha nem ütköznek jogszabályba vagy az alapszabály rendelkezéseibe) az igazgatóság köteles elfogadni .

### **14.§ Könyvvizsgáló**

A könyvvizsgálói feladatok ellátására az igazgatóság könyvvizsgálót bízhat meg. Az igazgatóság által megbízott könyvvizsgáló minden évben a beszámolóval kapcsolatosan kifejti szakmai véleményét, állásfoglalását a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, a közgyűlés felé. Amennyiben a számviteli törvény rendelkezései szerint, könyvvizsgáló alkalmazása kötelező, az állandó könyvvizsgálót a küldöttgyűlés - választja meg. Nem lehet könyvvizsgáló - a szövetkezet tagja, vezető tisztségviselője.

A szövetkezet könyvvizsgálója:

Királyné Demcsák Ágnes Éva egyéni vállalkozó  
Székhely: 7636 Pécs, Kis utca 1.

Ev. nyilv.sz.: 2766827  
Adószám: 43598289--22  
A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve:  
Királyné Demcsák Ágnes Éva  
Kamarai nyilvántartási száma: 05147  
Anyja születési neve: Navota Éva  
Lakcím: 7636 Pécs, Kis utca 1.  
A megbízatás kezdő időpontja: 2025.07.09.  
A megbízatás lejártja: 2027.05.31.

(2025. július 09-i módosítás)

## IV. Fejezet

### A lakásszövetkezeti tagsági viszony

#### 15. § A tagsági viszony keletkezése

- (1) A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki a jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:
  - a) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, lakóépületben lévő lakás tulajdonosa, illetve szövetkezeti tulajdonban lévő ingatlanon felépült személygépkocsi tároló tulajdonosa;
  - b) Írásbeli nyilatkozatban lakásszövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezete céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
  - c) A lakásszövetkezetnek tagja lehet minden magyar, vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki a lakásszövetkezet területén lakás vagy gépkocsi tároló tulajdonnal rendelkezik, vagy annak állandó, illetve időleges használati jogát megszerezte. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának vagy gépkocsi tároló tulajdonjogát megszerezte.
- (2) A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.
- (3) A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a szövetkezetnek.
- (4) A lakás illetve személygépkocsi tároló tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme - ha a 4.fejezet 15.§ (1) pontban szabályozott feltételeknek megfelel - nem utasítható el.
- (5) Ha a lakás vagy személygépkocsi tároló több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- (6) Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel a 4. fejezet 15.§ (1). pontban szabályozott feltételeknek.

- (7) A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjában jön létre. (2023. március 6-i módosítás)
- (8) A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezését, fennállását és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.
- (9) A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

#### **16/A. § A lakásszövetkezet tagjainak jogai. A tag alapvető joga, hogy:**

- (1) Részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből;
- (2) Igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat, tanácskozási joggal részt vegyen a küldöttgyűlésen, ott felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan; (2023. március 6-i módosítás)
- (3) A lakásszövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében;
- (4) A lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályban, valamint a küldöttgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérjen. A szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál, a felügyelő bizottságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjon az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza;
- (5) Az épület közös használatára szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezetet belső szabályainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.

#### **16/B. A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei**

- (1) Teljesítse a lakásszövetkezet részére, havonta az előírt fizetési kötelezettségét.
- (2) A tulajdonában, vagy használatában, álló lakásban: 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 bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. (2023. március 6-i módosítás)
- (3) Az alapszabály rendelkezéseit, a lakásszövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa.
- (4) A lakásszövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje.

- (5) Személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését. A tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a lakásszövetkezet érdekében vállalt munkát.
  - (6) Rendeltetésszerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst, üzletet, műhelyt) és gondoskodik annak fenntartásáról.
  - (7) Az Igazgatóság által meghatározott módon befizesse a küldöttgyűlés és a taggyűlés által a lakásszövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, legkésőbb a tárgy hó 20. napjáig
  - (8) Ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.
  - (9) A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának vagy személygépkocsi tároló tulajdonosának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles a lakásszövetkezet Igazgatóságának 15 napon belül bejelenteni :
    - a) lakás, személygépkocsi tároló a tekintetében a tulajdonosváltozást;
    - b.) lakcímét, ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát;
    - c) a lakását bérlő, használó személy (továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát;
    - d.) a lakásban lakó személyek számát;
    - e.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
  - (10) A (9) b.) pontban meghatározott adatok bejelentésének kötelezettsége a használati joggal rendelkező tag számára megfelelően irányadó.
  - (11) A (9) b.) pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás és gépkocsi tárolóra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.
  - (12) A lakásszövetkezet a (9) b.) pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. A nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és melegvíz szolgáltatója, valamint a Bíróság részére adhat tájékoztatást. (2023. március 6-i módosítás)
  - (13) A személygépkocsi tárolók tulajdonosai kötelesek viselni a felépítménnyel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, tekintettel arra, hogy a felépítmény a garázstulajdonosok külön tulajdonát képezi.
16. § C/ A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 27.§ -a alapján a tagok, nem tag tulajdonosok és a lakásszövetkezet közti vagyoni jogi peres ügyekben a tagok és nem tag tulajdonosok lakóhelyétől függetlenül a Pécsi Járásbíróság kizárólagosan illetékes.

## 17. § A tagsági viszony megszűnése

### (1) A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a.) a tag meghal, vagy nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b.) a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- c.) a tagnak a lakásra, személygépkocsi tárolóra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;
- d.) a tagot kizárják;
- e.) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

(2) A kilépés szándékát az Igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik.

(3) (2009.01.26.-i módosítás törölte)

(4) A kizárás tárgyában az Igazgatóság jogosult dönteni. Az Igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról indokolt határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárást kimondó határozat ellen a kizárt tag írásban, a közléstől számított 30 napon belül a küldöttgyűléshez, (közgyűléshez) fordulhat a kizáró határozat megváltoztatásáért.

A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

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

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

(5) (2009.01.26.-i módosítás törölte)

(6) (2009.01.26.-i módosítás törölte)

(7) A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal és nem taggal (örökösével) el kell számolni. (2023. március 6-i módosítás)

(8) Ha a tagsági viszony kilépéssel, vagy kizárással megszűnik, - a túlfizetés kivételével - a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a szövetkezettől nem követelheti.

(9) Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos a lakását elidegeníti, úgy a tulajdonos személyében beállott változást a régi és új tulajdonos együttesen köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül a lakásszövetkezetnek bejelenteni. A bejelentés elmulasztása esetén az abból eredő károkért és a ki nem egyenlített tartozásokért az elköltöző volt tulajdonos és az új tulajdonos (egymás tartozásaiért) egyetemlegesen felel, függetlenül attól, hogy a tartozás az elköltöző vagy az új tulajdonos tulajdonlási időszaka alatt keletkezett.

(10) (2023. március 6-i módosítás törölte)

## 18. § A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

- (1) A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagoknak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.
- (2) A közgyűlésen, részközgyűlésen 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, részközgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során - ide értve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.
- (3) (2023. március 6-i módosítás törölte)

## V. Fejezet

### A lakásszövetkezet képviselete

- 19.§ A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy az - igazgatóság helyett megválasztott - ügyvezető elnök, vagy az ügyvezető igazgató, vagy a közgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. (2023. március 6-i módosítás)

Képviseletre jogosult:

- Balatoni Árpád elnök (an.: Halbrucker Marianna, lakcím: 7635 Pécs, Nagyszókói u. 11/1.)  
Mebízatása 2022.06.01 napjától 2027. május 31. napjáig tart.

- 20.§ Az V. Fejezet 19.§-ában említett tisztségviselők cégjegyzési joga önálló.

### Határozatok bírósági felülvizsgálata

- 21.§ 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.
- 22.§ A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet - a határozat közlésétől számított hatvan napos jogvesztő határidő alatt - a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre – felfüggesztheti.
- 23.§ A jogsértő határozattal érintett tag, vagy nem tag tulajdonos a sérelmet – kereset,- illetve perindítása előtt - a Felügyelő Bizottságnak köteles bejelenteni.

## VI. Fejezet

## A lakásszövetkezet házirendje

24.§ A lakásszövetkezet alapszabálya a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza.

25.§ A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.

### A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza:

- A lakáson belüli építési, szerelési munka, továbbá
- A zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait
- Az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
- Raktározás, tárolás szabályait,
- Állattartás szabályait,
- A lakásokhoz tartozó helyiségek tisztán- és karbantartásának szabályait,
- Az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
- Szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
- Homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
- Dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat,
- Minden olyan szabályt, amelyet a küldöttgyűlés megszavaz. (2023. március 6-i módosítás)

26.§ A fentiek szerint a lakásszövetkezet házirendje:

### **Általános rendelkezések és fogalom meghatározások**

- 1.) A lakóépületben és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben, és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmaát zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.  
A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani.

A lakásszövetkezet vagy a tag, továbbá a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni tilos.

- 2.) Televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalmaát ne zavarják.
- 3.) Zajt okozó háztartási gépek használata
- munkanapokon 8<sup>00</sup> és 18<sup>00</sup> óra,
  - szombaton: 8<sup>00</sup> és 12<sup>00</sup> óra között,
  - vasárnap és ünnep napokon 8<sup>00</sup> és 12<sup>00</sup> óra között
  - a háztartási gépek használata vasárnap és ünnepnapokon is 8<sup>00</sup> és 18<sup>00</sup> óra között engedélyezett.

Zajjal járó építési, szerelési munka végzése, jelentékeny zajjal járó bármilyen más tevékenység

- munkanapokon 8<sup>00</sup> és 18<sup>00</sup> óra,
- szombaton: 8<sup>00</sup> és 12<sup>00</sup> óra között,
- vasárnap és ünnepnapokon TILOS.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

- 4.) Az ének és zene gyakorlása (oktatása), ha a használók többsége eltérően nem rendelkezik,
  - munkanapokon 8<sup>00</sup> óra és 20<sup>00</sup> óra,
  - vasárnap és ünnepnapokon: 8<sup>00</sup> óra és 18<sup>00</sup> óra között folytatható.
- 5.) A lakóépület(ek) kapuja(i) 22 órától 5 óráig zárva kötelesek tartani. Ha kaputelefon működik az adott épületben, a zárva tartási idő meghosszabbítható, vagy akár állandó is lehet.
- 6.) (2012.02.24.-i módosítás törölte)
- 7.) A felvonó üzemeltetésére és használatára a felvonók létesítéséről, üzemeltetéséről és ellenőrzéséről szóló jogszabályi rendelkezésben foglaltak az irányadók.
- 8.) A takarító vállalkozó stb a lakóépület, ingatlan tisztán tartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket folyamatosan takarítani. A takarítással összefüggő részletes feladatokat a munkaszerződése, vagy a vállalkozó vállalkozási szerződése tartalmazza.
- 9.) A fenti feladatok körében kötelező az egész lakóépületben évenként négy alkalommal nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fénytárgyait megtisztítani.
- 10.) A lakásszövetkezeti lakóépülethez, ingatlanhoz kapcsolódó közterületek, az ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb. tisztán tartására a köztisztaságról szóló jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 11.) A lakásszövetkezet tagjainak, nem tag tulajdonosainak és egyéb bérlőknek, használóknak a háztartási szemetet a lakóépületben a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett - megjelölt módon (vagy a lakástulajdonosok és a szolgáltató között megkötött szerződésben megjelölt módon), a helyileg rendszeresített formában kell a tárolóhelyre (tárolóedénybe) eljuttatnia, és a szolgáltatónak kell onnan elszállíttatnia.
- 12.) A szemétdobó berendezéssel ellátott lakóépületekben a szemétdobóba kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállításáról a lomtalanításkor és egyéb a saját szolgáltatási körében meghatározott alkalmakkor szolgáltató gondoskodik. (Ennek hiányában erről a tulajdonostársak kötelesek jogszabályban meghatározott módon gondoskodni.
- 13.) Ha a tagok, nem tag tulajdonosok, bérlők, használók többsége eltérően nem rendelkezik ( részközgyűlésen), a lakáson kívül, munkanapokon: 8<sup>00</sup> óra és 20<sup>00</sup> óra között, vasárnap és ünnepnapokon 8<sup>00</sup> óra és 12<sup>00</sup> óra között lehet:
  - ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni, lakástextíliát porolni, tisztítani;

- porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát a lakóépület udvarára (kertjére) nyíló ablakában, erkélyén, függőfolyosóján kirázni.
- a porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.
- a tisztítással okozott szennyeződést a használonak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítani.

(2023. március 6-i módosítás)

- 14.) A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon, függőfolyosón növényeket ápolni, tárolni csak mások érdekséremlme nélkül szabad. A tárolóedényzet biztonságos és balesetmentes rögzítéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.
- 15.) Aki, bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a lakásszövetkezet személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről, az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.
- 16.) Nagymértékű, rovarfertőzés megszüntetése érdekében a tag, nem tag tulajdonos, használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, vagy az elrendelt rovartelenítési munkát tűrni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni és költségeit viselni. (2023. március 6-i módosítás)
- 17.) A lakóépület, a benne lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek állagának védelme, hosszú távú használhatóságának biztosítása érdekében a tagok, nem tag tulajdonosok, bérlők, használók kötelesek
- a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,
  - a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz-szolgáltató, háziszemét-ledobó, szellőztető, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió-és rádióantenna, személy- és teherfelvonó) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan és lehetőleg kíméletesen használni.
- 18.) (2023. március 6-i módosítás törölte)
- 19.) (2023. március 6-i módosítás törölte)
- 20.) Loggián, erkélyen és teraszon csak a városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad. Virágot biztonságosan rögzített, az erkélykorláton belül rögzített tartókon szabad elhelyezni. Homlokzaton klíma, parabolaantenna felszereléséhez a lakásszövetkezet műszaki részlegének írásbeli engedélyre szükcséges.
- 21.) Közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a küldött, illetőleg az általa megjelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.

- 22.) A közösségi helyiség rendeltetési célját a részközgyűlés határozatával megváltoztathatja. (2023. március 6-i módosítás)
- 23.) A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.
- 24.) A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezekben a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkocsi, kerékpár) - ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat a mindenkor hatályos OTSZ illetve tűzvédelmi hatóság engedélye alapján lehet tárolni és a menekülési útvonalakat mindenki köteles szabadon hagyni. Az igazgatóság jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat a tulajdonos vagy az épület költségén elszállíttatni. (2023. március 6-i módosítás)
- 25.) (2012.02.24.-i módosítás törölte)
- 26.) (2012.02.24.-i módosítás törölte)
- 27.) Gépjárművekkel az épület alatti személygépkocsi tárolókban és az épület előtt zajt okozni - túráztatni, ajtókat csapkodni - nem szabad. Javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés és fényezés még az engedélyezett tárolóhelyeken sem végezhető.
- 28.) A gépjármű üzemben tartója a tárolóhelyet (parkolóhelyet) köteles tisztán tartani, felel a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartásáért és a tárolással kapcsolatban keletkezett kárért is.
- 29.) A lakóépületben, személygépkocsi-tárolókban tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtteni tilos. (2023. március 6-i módosítás)

### **Állattartási szabályok**

- 30.) Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy a mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezze, nem szabad.
- 31.) A lakóépület, személygépkocsi-tároló közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
- 32.) A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- 33.) Az eb- és hobbi állattartás mértékét és a tartás módját, valamint az eb felvonóban történő szállítását külön önkormányzati rendelet szabályozza.  
Az épületen belül kutyát kizárólag szájkosárral lehet vezetni, kutya a liftben nem szállítható, kivéve, ha a részközgyűlés kifejezetten hozzájárul.
- 34.) (2012.02.24.-i módosítás törölte)
- 35.) Valamennyi állattartó köteles állatát megfelelő módon tartani, táplálni, gondozni, megbetegedése esetén gyógyításáról gondoskodni.

- 36.) Tilos az állatok kínzása, tartós nyugtalanítása, bármilyen módon történő bántalmazása, elhagyása, valamint egymásnak ugratása.
- 37.) Ha az állattartó nem kívánja, vagy nem képes az állatot tovább tartani, köteles annak megfelelő elhelyezéséről gondoskodni.
- 38.) A jelen házirendet közzé kell tenni a szövetséget honlapján, továbbá a lakóépületekben jól látható helyen ki kell függeszteni. (2023. március 6-i módosítás)

## VII. Fejezet

### A lakásszövetséget gazdálkodása

- 27.§ A lakásszövetséget alaptevékenysége hatékonyságának és eredményességének ellátása céljából - jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével - vállalkozási tevékenységet folytat.
- 28.§ A lakásszövetséget alaptevékenysége az a tevékenység, amelyet a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe vételével, nem nyereség céljából végez saját tulajdona tekintetében.
- 29.§ A lakásszövetségetnek a VII. Fejezet 28.§ pontjában meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek, személygépkocsi tárolók építési és a fenntartási feladatainak ellátására, ingatlan vásárlására .
- 30.§ A lakásszövetséget alaptevékenységének pénzügyi forrását a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag vagy a nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy a nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a lakásszövetséget vállalkozási bevételének adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.
- 31.§ A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként, személygépkocsi tárolónként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

#### 32.§

- (1) A költségeket és bevételeket mindig az elszámolási egységeknél kell nyilvántartani és elszámolni.

Az elszámolási egység a szövetségeti tulajdonban álló önálló helyrajzi számmal rendelkező épület.

- (2) A szövetségeti tulajdon bérbeadásából származó bevételek 90 %-a az elszámolási egység bevételét képezi, illetve a bevétel 10 %-ból a lakásszövetséget fejlesztési alapot képez.

50 000,- Ft-ot meghaladó összegű üzemeltetési, karbantartási, felújítási kiadások esetében a bevételt megszerző elszámolási egységet terheli a költségek 90 %-a, a költségek fennmaradó 10 %-a pedig a fejlesztési alaptól kerül fedezésre.

50.000,- Ft-ot nem meghaladó összegű üzemeltetési, karbantartási, felújítási kiadások esetében a bevételt megszerző elszámolási egységet terheli a költségek 100 %-a.

Az igazgatóság dönthet e bekezdésben meghatározott összeghatárok módosításáról.

Ezen rendelkezés nem vonatkozik a fejlesztési alap terhére megvásárolt ingatlanok bérbeadásából, illetve értékesítéséből származó bevételek elszámolására.

Az egyes elszámolási egységeknél alkalmazandó különböző elszámolási módokat az Alapszabály 3. sz. melléklete tartalmazza elszámolási egységenként.

(3) A fejlesztési alap terhére megvásárolt ingatlanokra vonatkozó rendelkezések:

Az ingatlanok vásárlásánál minden kiadás, költség a fejlesztési alpból kerül finanszírozásra. Az értékesítést követően a bekerülési érték kerül visszaírásra a fejlesztési alapba.

Az ingatlanok értékesítéséből, bérbeadásából, üzemeltetéséből származó bevételek a lakásszövetkezet vállalozási bevételeit növelik. Az ingatlanok fenntartásához szükséges kiadások, a lakásszövetkezet általános költségei.

(4) A teljes szövetkezeti fenntartási költségébe tartoznak a központi szövetkezeti iroda működési költsége (munkabérek-, tiszteletdíjak és járulékai, az iroda közüzemi költsége, irodaszerek, berendezések, adók, biztosítási díjak, hatósági díjak stb.) és minden olyan költség, ami a szövetkezet illetőleg az épületek üzemeltetéséhez szükséges.

A kezelési költség a teljes szövetkezeti fenntartási költségnek a lakásszövetkezet vállalozásaiból származó bevételeivel csökkentett része, mely felosztásra kerül a tulajdonosok között.

A felosztás az elszámolási egység lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei között akként történik, hogy a lakásokra egységesen és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (üzlethelyiségek, Lőtéri garázsok) is egységesen, azonos összegű kezelési költség kerül évente meghatározásra.

(5) A szövetkezet egyes tulajdonosai fenntartási díjat kötelesek fizetni, mely áll a rájuk eső kezelési költségből, valamint a felújítási alpból és az üzemeltetési alpból az egyes részközgyűlések által meghatározott összegéből.

A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső fenntartási díjnak az üzemeltetési és felújítási alpból az eső része a helyiség ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett alapterülete alapján számított m<sup>2</sup> arányában, vagy a részközgyűlés választása szerint egységesen, fix összegben kerül megállapításra.

Ami költség felmerül az a fenntartási költség, ebbe tartozik az üzemeltetés a karbantartás és a felújítás.

**33.§** A lakásszövetkezet vállalozásból eredő kötelezettségei kockázatának fedezésére, a vállalozásaira tekintettel a társasházak kezelési díjából származó bevétele 10 %-ának elkülönítésével kockázati alapot hoz létre, melyet a tartalékok között mutat ki. A feltöltési kötelezettség mindaddig esedékes, amíg az alap el nem éri az 5.000.000- Ft-ot, azaz Ötmillió forintot. (2023. március 6-i módosítás)

**34. §** (2012.02.24.-i módosítás törölte )

35. § (2012.02.24.-i módosítás törölte)
36. § (2012.02.24.-i módosítás törölte)
37. § (2012.02.24.-i módosítás törölte)
38. § (2012.02.24.-i módosítás törölte)
39. § A lakásszövetkezet az alap, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a küldöttgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosnak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgy év január 01.-től december 31.-ig tartó időszak.
40. § A pénzügyi- és vagyónbiztonság érdekében minden épületnek olyan biztosítással kell rendelkeznie, mely tartalmaz vagyónbiztosítást és a lakásszövetkezet magatartásából fakadó káreseményekre fedezetet nyújtó felelősségbiztosítást.
41. § A lakásszövetkezet tevékenységei ellátására munkaszervezetet működtet.
42. § A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét az alapszabály 12.§-nak megfelelően az igazgatóság határozza meg. Az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a munkaköri leírás tartalmazza.

## VIII. Fejezet

### A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

#### 43. § A lakásszövetkezetek egyesülése

- 1) A lakásszövetkezet egyesülési szándéka esetén a többi (két, vagy több) lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésén lakásszövetkezetenként számítva a jelen levő tulajdonosok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezetet a másikba beolvad.  
(2023. március 6-i módosítás)
- 2) Ebben az esetben, az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésén állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.
- 3) Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.
- 4) Az egyesülés előkészítésének költségein az abban részt vevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

#### 44. § A lakásszövetkezet szétválása

(1) A lakásszövetkezet közgyűlése a jelenlevő tulajdonosok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két - előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag elhatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik.  
(2023. március 6-i módosítás)

(2) A szétválást a lakásszövetkezet tulajdonosainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az Igazgatóság köteles 30 napon belül a lakásszövetkezet szétválását, előkészítő közgyűlést összehívni.  
(2023. március 6-i módosítás)

(3) A lakásszövetkezet csak műszakilag elhatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épüle csoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

(4) Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tulajdonosai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.  
(2023. március 6-i módosítás)

(5) Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az Igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

(6) Az Igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő 60 napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

(7) A lakásszövetkezet szétválását elhatározó közgyűlést követő 3 napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

(8) 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.

#### **45. § Kiválás a lakásszövetkezetből**

(1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) - amennyiben fenntartási díj tartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.

(2) A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell

megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály illet nem rendszeresített, vagy a kiválni szándékozó önálló egység önállóan nem képez részközgyűlési körzetet.

(2023. március 6-i módosítás)

- (3) A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.
- (4) A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
- (5) Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítás céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.
- (6) A kiválási szándék bejelentése és a vagyonmegosztás után a társasház leendő tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasház tulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (7) A kiválás szándékát a részközgyűlés határozatának megküldésével, a lakásszövetkezet igazgatósága részére, írásba be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentésre csak a (5)bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől függően kerül sor.
- (8) A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésről az előző pontban meghatározott bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.
- (9) A 45. § (7). és a (8). pontban meghatározott rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és nem tag tulajdonosok a kiválással egyidejűleg lakásszövetkezetet kívánnak alapítani. Ebben az esetben a kiválni szándékozó önálló egység tagjai és nem tag tulajdonosok alakuló közgyűlésen fogadják el az általuk alapított lakásszövetkezet alapszabályát és választják meg a tisztségviselőket. A lakásszövetkezet igazgatóságához benyújtandó nyilatkozatnak ez esetben azt kell tartalmaznia, hogy a kiválásra akkor kerülhet sor, ha az alapított lakásszövetkezetet a cégbíróság bejegyezte és az így alapított lakásszövetkezet alapszabályában meghatározott tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörténik.

#### **46.§ A szervezeti átalakulások közös szabályai**

- (1) A 44.§. 1. pontjában meghatározott szervezeti átalakulás esetén, az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított 30 napon belül - bejegyzés közzététel céljából - be kell jelenteni a cégbíróságnak.
- (2) A közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

## 47.§ A szövetkezet megszűnése

- (1) A lakásszövetkezet megszűnik, ha:
  - a.) a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
  - b.) szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével;
  - c.) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
  - d.) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;
  - e.) a határozott időre alakult lakásszövetkezet esetén a meghatározott idő eltelik.
- (2) A legkisebb kötelező taglétszám (10 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.
- (3) A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.
- (4) Ha a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárás, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- (5) 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.
- (6) A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok, és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok, és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

## IX. Fejezet

### Szabályzatok

- 48.§ A lakásszövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzatot nem alkot, hanem az egyes munkafolyamatokat, eljárásokat téma specifikus szabályzatokban szabályozza.
- 49.§ A lakásszövetkezetben az alábbi szabályzatok vannak hatályban:

Adatvédelmi és adatkezelési  
Bérleménykezelési  
Cafeteria  
Garázsok elosztásáról és használatáról  
Hátralékkezelési  
Hitelfelvételi  
Leltározási  
Műszaki tevékenység  
Pénzkezelési  
Pénzmosási  
Selejtezési  
Számviteli Politika

Tűzvédelmi  
Ügyiratkezelési szabályzat és irattári terv  
Választási

(2025. május 21-i módosítás)

50.§ Az egyes szabályzatok elfogadására jogosult testületek:

Adatvédelmi és adatkezelési	Igazgatóság
Bérleménykezelési	Igazgatóság
Cafeteria	Igazgatóság
Garázsok elosztásáról és használatáról	Küldöttgyűlés
Hátralékkezelési	Igazgatóság
Hitelfelvételi	Igazgatóság
Leltározási	Igazgatóság
Műszaki tevékenység	Igazgatóság
Pénzkezelési	Igazgatóság
Pénzmosási	Igazgatóság
Selejtezési	Igazgatóság
Számviteli Politika	Igazgatóság
Tűzvédelmi	Igazgatóság
Ügyiratkezelési szabályzat és irattári terv	Igazgatóság
Választási	Küldöttgyűlés

(2025. május 21-i módosítás)

51.§ Azon szabályzatok esetében, melyek megalkotásához másik testület, vagy szakember egyetértése szükséges, a szabályzat tervezetét a másik testület, vagy szakember részére a szabályzat megalkotása előtt legalább 15 nappal meg kell küldeni és csak abban az esetben lehet elfogadni, amennyiben a másik testület, vagy szakember azt elfogadta és egyetértéséről írásban nyilatkozott.

## X. Fejezet

### Elektronikus megfigyelő rendszer (kamera rendszer) létesítése és üzemeltetése

52.§ (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.

(2) A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyónvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott - személy lehet.

(3) A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,
- b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

- (4) A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában - lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó (időleges) használatában - álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).
- (5) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- (6) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a (7) bekezdésben foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.
- (7) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- (8) A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
- (9) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére - a (2) bekezdésben meghatározottak szerint - jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

- (10) A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.
- (11) A kamerarendszer üzemeltetője, mint adatkezelő köteles az adatkezelési műveleteket úgy megtervezni és végrehajtani, hogy az e törvény és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek magánszférájának védelmét.
- (12) A kamerarendszer üzemeltetője, mint adatkezelő tevékenységi körében köteles gondoskodni az adatok biztonságáról, köteles továbbá megtenni azokat a technikai és szervezési intézkedéseket és kialakítani azokat az eljárási szabályokat, amelyek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény, valamint az egyéb adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek.
- (13) Az adatokat megfelelő intézkedésekkel védeni kell különösen a jogosulatlan hozzáférés, megváltoztatás, továbbítás, nyilvánosságra hozatal, törlés vagy megsemmisítés, valamint a véletlen megsemmisülés és sérülés, továbbá az alkalmazott technika megváltozásából fakadó hozzáférhetetlenné válás ellen.

## XI. Fejezet

(2023. március 6-i módosítás iktatta be)

### Értesítési, kézbesítési szabályok

52.§ Az értesítések, kézbesítések módjai a lakásszövetkezetnél

(1) A Ptk. 6:7. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel az írásbeli értesítési, kézbesítési módok tekintetében az alábbiak irányadóak:

Amennyiben jogszabály írásbeli értesítési, kézbesítési kötelezettséget ír elő, úgy az – ha jogszabály vagy az Alapszabály másként nem rendelkezik – az írásbeli értesítés és kézbesítés a következő módok bármelyikén teljesíthető:

- a.) egyszerű feladósos postai levél,
- b.) ajánlott vagy tértivevényes postai küldemény útján történő postai levél, vagy
- c.) e-mail.

53.§ Az ajánlott vagy tértivevényes postai küldemény útján történő közlés:

(1) Az egyszerű feladósos postai levelet, ajánlott vagy tértivevényes postai küldeményeket a következő címre kell megküldeni:

- a lakásszövetkezet munkaszervezetéhez írásban bejelentett értesítési címre,
- bejelentett értesítési cím hiányában az ügyintézővel érintett ingatlan címére,
- jogi személy esetén a székhelyére.

(2) Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján közölni kívánt értesítés a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5. (ötödik) napon akkor is közöltnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „a közvetett kézbesítő az értesítő átvételét megtagadta”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy egyéb, a postai szolgáltatások ellátásáról szóló hatályos jogszabály vagy más vonatkozó jogszabály szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, amely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető.

#### **54.§ Az e-mail útján történő közlés:**

(1) A tulajdonosok, hasznélvezők jogosultak arra, hogy elektronikus elérhetőségüket (e-mail címüket) megadják a lakásszövetkezet munkaszervezete részére és az egyes értesítéseket e-mail útján kérik.

(2) Azon tulajdonosok, hasznélvezők részére, akik e-mail címüket a lakásszövetkezet munkaszervezete részére írásban megadták, a lakásszövetkezet munkaszervezete az értesítéseket, közléseket – ha jogszabály vagy az Alapszabály másként nem rendelkezik – e-mailben köteles megküldeni. A tulajdonosok, hasznélvezők is jogosultak a nyilatkozatokat, közléseket az (1) bekezdés szerint bejelentett e-mail cím útján továbbítani a lakásszövetkezet munkaszervezete felé.

#### *2025. október 20-i módosítás*

(3) Az e-mail cím pontatlan megadásából, változásából, megszűnéséből, a szolgáltató nem megfelelő működéséből, a postafiók beteltéből eredően a lakásszövetkezet semmiféle felelősség, kötelezettség nem terheli.

(4) Az e-mail útján közölni kívánt értesítés – ha a kézbesítés ettől elért időpontját más nem igazolja, akkor – az elküldés napján tekintendő kézbesítettnek.

## **XII. Fejezet**

### **Záró rendelkezések, hatálybalépés**

A 2004. évi CXV. Törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában és a belső szabályzatokban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Kelt Pécsset, 2026. január 26. napján

**Záradék:** Jelen alapszabály hatályosítva 2026. január 26. napján a 13. § (1) pontjának módosítása alapján. Az alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapszabály módosítások hatályos tartalmának.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsset 2026. január 26. napján:  
KASZ 36063459

**DR. KOMLÓDI ÜGYVÉDI IRODA**  
**Dr. Komlodi András ügyvéd**  
7621 Pécs, Felsőmalom-u. 10.  
Telefon: (72) 214-844  
Adószám: 18316908-2-02  
Szlsz.: 11731001-21158081

