

Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet
Hitefelvétel Szabályzata

Hatályba lépett: A 2/2014.(07.02.) küldöttgyűlési határozattal.
Alkalmazandó: 2014.07.03-tól.



képviselőre jogosult személy aláírása

„Kertváros”
Lakásfenntartó Szövetkezet
7632 Pécs, Nagy I. u. 63-65.

Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet Hitelfelvételi Szabályzata

A szabályzat célja, hogy hitel felvételével a Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet (továbbiakban: lakásszövetkezet) biztosítsa tagjainak lakásaik műszaki fejlesztését, az épületek modernizálását és a közös vagyon megóvása érdekében megfelelő biztosítékok igénybevételeivel szabályozza a lakásszövetkezet által igényelt pénzügyi hitelek felvételét.

A hitelfeltevő

1. a.) Szövetkezeti épületek esetében a Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet.

A hitelfelvétel célja

2. a.) Lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosok lakásainak és az épületek modernizálása körében nyílászárócseré, hőszigetelés, fűtőkorszerűsítés, alternatív energiaforrás alkalmazása, elektromos hálózat felújítás, épületgépészeti hálózatok felújítása, tetőszigetelés, előre nem tervezett halaszthatatlan javítások, rendkívüli események okozta kárelhárítások.
- b.) Lakásszövetkezet tevékenységéhez szükséges beszerzés, beruházás finanszírozása.

Döntési hatáskör

3. A 2/a pontban rögzített esetekben az igazgatóság.
4. A 2/b pontban rögzített esetekben hitelfelvétel engedélyezése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik, a küldöttgyűlés 2/3-os döntésével.

A tulajdonosok részéről történő hitelfelvétel kezdeményezés feltételei

- 5.a.) A hitelt igénylő tulajdonosoknak nincs 60 napon túli fenntartási díj¹ tartozása. Amennyiben van tartozása és a tulajdonosok megelőlegezik megfelelő dokumentálással, vagy ha az egyén részletfizetési megállapodást köt a szövetkezettel fenntartási díj tartozás rendezésére, akkor szintén kezdeményezhető.
- b.) A hitelt felvenni szándékozó tulajdonos ellen az ingatlanára vonatkozóan nincs végrehajtás. Kivéve az 5.d) pont esetén történő hitelfelvétel.
- c.) Tulajdonosok esetén rendelkeznek 20 % önerővel, aminek meglétét a lakásszövetkezet gazdasági vezetője igazolja. Az előírt önerőbe beleszámít a már meglévő előtakarékossági szerződésekre befizetett betét is.
- d.) Amennyiben előre nem tervezett halaszthatatlan javítások, rendkívüli események (pld: (tűz,- vízkár, elemi csapás, hirtelen állagromlás) okozta kárelhárítások teszik szükségessé a hitelfelvételt, úgy az önerőtől eltekinthet a lakásszövetkezet.

¹ Fenntartási díj: a lakásszövetkezeti törvény szerint a tulajdonosok által fizetendő fenntartási költségek fedezésére szolgáló díj. Tartalmazza a felújítási költséget, üzemelési költséget és kezelési költséget (bérek, megbízási díjak, központi iroda fenntartása, adók, járulékok fedezete).

- e.) A tulajdonosok mind a postai, mind a telefonos és az esetleges elektronikus elérhetőséget kötelesek megadni, egyeztetni a lakásszövetkezet pénzügyi csoportjával.
- 6. A feltételek teljesülését a lakásszövetkezet gazdasági és műszaki vezetője ellenőrizni köteles. A tulajdonviszonyokat a szövetkezet jogi képviselője köteles leellenőrizni az ingatlan nyilvántartásban.

A hitelfelvétel kezdeményezése

- 7. A 2. a.) pont esetében a hitelfelvételt írásban a cél és a szükséges hitelösszeg megjelölésével a hitelfelvételt igénylő tulajdonosok; a 2. b) esetében pedig az elnök kezdeményezi az igazgatóságnál.
- 8. a) Amennyiben a hitelfelvétellel támogatott beruházás egy lakásszövetkezeti épületben lévő összes lakást hitelfelvétellel érint, akkor a tagok és a nem tag tulajdonosok 80 % -nak részvételével megtartott részközgyűlési jegyzőkönyvet kell csatolni, melyben a megjelentek egybehangzó határozatban elhatározzák a hitel felvételét. Az arány lépcsőházanként értendő. A részközgyűlési határozat kötelező erejű az összes tulajdonosra.
- b.) Amennyiben a hitelfelvétellel támogatott beruházás egy lakásszövetkezeti épületben hitelfelvétellel nem érinti az összes tulajdonost, akkor az összes érintett tulajdonos részvételével megtartott részközgyűlési jegyzőkönyvet kell csatolni, melyben az érintett tulajdonosok egyhangúlag elhatározzák a hitel felvételét.
- c.) Részközgyűlés a hitelfelvétellel kapcsolatban akkor határozatképes, ha a tulajdonosok legalább 80 %-a jelen van (kivéve a 8.b pont) a hitelfelvétellel kapcsolatos napirendi pont megbeszélésekor és annak megszavazásakor.
- d.) A részközgyűlésről felvett jegyzőkönyvben a hitelfelvétellel kapcsolatos napirendi pont megbeszélése előtt rögzíteni kell a létszámot, valamint azt, hogy jelen hitelezési szabályzat a részközgyűlés keretében ismertette lett és az abban foglaltakat – a jelenléti ív aláírásával egyetemben – elismerik, megértették. A részközgyűlésen lakásonként joga van minden tulajdonosnak részt venni, azonban egy lakástulajdonosnak csak egy szavazata lehet. A tulajdonosok nyilatkoznak tulajdoni hányadukról és albetétenként meghatalmaznak egy tulajdonost, aki szavaz. A jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti ívet a részközgyűlés résztvevője tulajdonosi mivoltában büntetőjogi felelőssége tudatában írhatja alá. A hitelfelvétellel érintett lakásingatlanról végrehajtási eljárás mentességéről szintén nyilatkozatot kell tenni.
- e.) Lehetőség van a döntés meghozatalára a tulajdonosok írásbeli nyilatkozatainak alapján is. A 8. a, d, pontban rögzített részvételi feltételekkel, tulajdonosi nyilatkozattal.
- 9. A részközgyűlési meghívókat a részközgyűlés előtt 15 nappal, rendkívüli esetben egyedi elbírás alapján kell megküldeni a tulajdonosoknak és a lépcsőházban, a hirdetőszekrényben kell elhelyezni. A részközgyűlés összehívására az igazgatóság jogosult. Szükség esetén, a részközgyűlésen részt vesz a szövetkezet gazdasági, műszaki vezetője, jogi képviselője. A meghívó mellé csatolni kell a hitel felvételi szabályzatot.
- 10. Pályázatok esetében a hitelfelvétellel kapcsolatos részközgyűlést úgy kell összehívni, hogy a pályázatokban meghatározott időre előírt önerő igazolásához a hitelbiztosítási ígervényt a szövetkezet beszerezhesse, a hitelfelvételi szabályzatban foglaltak betartásával.

Hitelfelvétel elbírálása

11. A lakásszövetkezet munkaszervezete a 8. pontban foglaltak szerinti hitelfelvétel kezdeményezés érkeztetését követő 15 munkanapon belül elvégzi a pályáztatást, boríték bontást és a költségek tulajdonosok személyére szabott kalkulációját. Pénzügyi szervezete előkészíti a hitelfelvételt. Részletezi a tulajdonos által havi bontásban fizetendő törlesztő részletet, rögzítve a törlesztés kezdetének és lejáratának várható időpontját is.
12. A lakásszövetkezet köteles a hitelfelvevők részére a legkedvezőbb feltételek mellett hitelező pénzintézetet megkeresni, valamint a legkisebb teherrel járó, a szabályzat értelmező rendelkezésében foglalt hitelformát kiválasztani. A törlesztő részlet megállapítása a kiválasztott hitelintézet bevonásával történik.
13. a.) Az előkészítők kötelesek az igazgatósági beterjesztés előtt jelen szabályzatban foglaltak teljesülését vizsgálni. Hiányosság esetén, a lakásszövetkezet elnökén keresztül írásban, hiánypótlásra szólítja fel a tulajdonost vagy tulajdonosokat, akik a kézhezvételtől számítva öt munkanapon belül kötelesek a hiánypótlást benyújtani a lakásszövetkezethez.
b.) Igazgatóság elé döntésre már csak így kerülhet.
14. A 2./a pont esetében az elnök, írásban a cél megjelölésével, az igény érkeztetésétől számítva – figyelembe véve a 11. pontban szükséges előkészítő időt is - a soron következő igazgatósági ülésen kezdeményezi az épület hitelfelvételét az igazgatóságnál, de legkésőbb az előkészítést követő 5 naptári napon belül. Ez esetben, ha szükséges rendkívüli igazgatósági ülést hív össze.
15. Az elnök köteles az igazgatósági ülés hitelfelvétel elbírálás napirendi pontjához meghívni az épület képviselőjét és a gazdasági vezetőt.
16. A gazdasági vezető feladata az előkészített és részközgyűlés által elfogadott (a hitelfelvételben érintett tulajdonosok által aláírt) kérelem előterjesztése az igazgatósági ülésen.
17. Az igazgatóság kialakítja a hitelfelvétellel kapcsolatosan a véleményét és határozatba foglalva - nevesítve az épületet, benne a hitelkörbe kerülő tulajdonosokat és a hitel összegét – hatalmazza fel az elnököt a pénzintézeti hitelfelvételi szerződés megkötésére.
18. Hitelfelvételi szabályzatban foglaltak teljesülése esetén hitelkérelem nem utasítható el.
19. Az elutasított hitelfelvételről az igazgatóság nevében, az elnök köteles - az ok megjelölésével-, az elbírálást követő két munkanapon belül írásban értesíteni a kérelmezőt.
20. Az igazgatóság a hitelfelvételt engedélyező határozatában közli a kezdő összeget, melyet a törlesztés érdekében a tulajdonosok a lakásszövetkezet által a hitelező pénzintézetnél a hitel futamidejére létesítendő folyószámlára havonta kötelesek fizetni.

21. Elfogadott hitelkérelem esetén az igazgatóság összehívja a részközgyűlést, lebonyolítása az elnök feladata, aki köteles a döntést követő 5 munkanapon belül a részközgyűlési meghívót kiküldeni.
22. Az elnök tartós távolléte esetén az elnök hitel felvételével kapcsolatos feladatainak ellátása a gazdasági vezető kötelezettsége.
23. Az igazgatóság, az elnök tartós távollétében jogosult az elbírálásra a szavazatképesség – minimum 3 igazgatósági tag - függvényében. Amennyiben az igazgatóság nem hívható össze a megadott határidőn belül, úgy jogosult az elbírálásra a gazdasági vezető és a műszaki vezető együttesen és kötelesek az elnöknek illetve az igazgatóságnak beszámolni.

Jogorvoslat elutasított kérelem esetén

24. Az elutasított kérelmező 15 napon belül írásban fellebbezéssel élhet a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága felé.
25. A felügyelő bizottság a fellebbezést köteles 10 napon belül kivizsgálni és határozatban tájékoztatni mind a fellebbezőt, mind az igazgatóságot. A vizsgálat során jelen szabályzatban foglaltakkal ellentétes határozatot nem hozhat.
26. A felügyelő bizottság szabálytalan eljárás feltárását eredményező határozata esetén, az elnök a kérelmet 5 munkanapon belül köteles az igazgatóság elé terjeszteni újbóli elbírálásra. Ismételt elutasítás esetén a kérelmező a bírósághoz fordulhat a lakásszövetkezetekről szóló törvény rendelkezései szerint.

Lakóközösség végleges döntése a hitelfelvételről

27. Részközgyűlésen tájékoztatni kell a tulajdonosokat a hitel futamidejéről és a havi törlesztő részlet összegéről. A tulajdonosok az adatok ismeretében elállhatnak a hiteligényléstől.
28. Amennyiben a tulajdonosok a hitelfelvételről, előtakarékoságról és kamatról döntenek, a határozatban kötelezettséget kell vállalniuk arra, hogy a 34. pont szerinti folyószámlára havonta megfizetik a törlesztés (hitel, elő-takarékosság) és a fenntartási díj összegét.
29. A határozatképesség a 8. pont szerinti.

Hitelfelvételi ügyintézés

30. Hitelszerződés csak igazgatósági, és érvényes végleges részközgyűlési határozat után köthető.
31. A pénzügyintézettel történő hitelszerződés megkötésének határideje a 17. pont alapján rögzített időpont.
32. A lakásszövetkezet a hitelszerződéskor folyószámla szerződést köt a hitelező pénzügyintézettel. Írásban értesíti a pénzügyintézet folyószámlaszámáról, valamint a befizetés

induló időpontjáról a hitellel érintett tulajdonosokat, a befizetési kötelezettségük teljesítése érdekében.

33. Törlesztés érdekében a tag, illetve nem tag tulajdonosok a lakásszövetkezet által a hitel futamidejére az épület részére létesítendő folyószámlára havonta kötelesek fizetni a fenntartási díjjal együtt a törlesztő részlet összegét.
34. a.) A lakásszövetkezet és a hitelező pénzintézet között létrejövő hitelszerződésben lehetőség szerint rögzíteni kell, hogy a pénzintézet a havi törlesztő részlet (hitel és elő-takarékosság plusz kamat) és a fenntartási díj fizetésének elmaradása esetén nyolc naptári napon belül írásban értesíti a lakásszövetkezetet.
- b.) A társasházak részére intézett hitelszerződésben a hitelfelvevő a társasház és a létrejövő hitelszerződésben kötelezően rögzíteni kell, hogy a pénzintézet a havi törlesztő részlet (hitel és elő-takarékosság) és a fenntartási díj elmaradása esetén nyolc naptári napon belül írásban értesíti a lakásszövetkezetet.
35. Az érintett felek (tulajdonos, lakásszövetkezet, pénzintézet) értesítése, tájékoztatása csak írásban, iktatva történhet.
36. A hitelfelvételi szerződést a lakásszövetkezet elnöke írja alá. Az elnök, tartós távolléte esetén az igazgatóság jóváhagyásával, a lakásszövetkezet gazdasági és műszaki vezetője együttesen ír alá, az általuk aláírt megállapodásokról és szerződésekről kötelesek az elnöknek első munkanapján tájékoztatást adni.
37. A lakásszövetkezet munkaszervezete naprakész nyilvántartást köteles vezetni a hitelt felvevőkről.

Biztosítékok

38. A tag és a nem tag tulajdonosok tudomással bírnak arról, hogy a hitelnyújtó pénzintézet a hitel futamidejére az épület részére létesítendő folyószámla terhére inkasszó jogosultsággal rendelkezik.
39. Tekintettel arra, hogy –szövetkezeti épület esetén- minden esetben a lakásszövetkezet és a pénzintézet között jön létre a hiteljogviszony és a pénzintézet felé a lakásszövetkezet tartozik helytállni. Amennyiben a lakásszövetkezet valamelyik hátralékos tulajdonos helyett helytállni köteles és a hitelrészletnek az egyes tulajdonosra terhelt 2 havi mértékű részét a tulajdonos nem fizeti meg a lakásszövetkezetnek, akkor a tulajdonosi közösségnek a lakásszövetkezet által elkülönítetten nyilvántartott pénzeszközéből a hátralékot a lakásszövetkezet jogosult levonni, a hátralékos tulajdonos szembeni igény egyidejű polgári peres érvényesítése mellett. A hátralék behajtását követően a levont összeg visszapótlásra kerül.
40. A hitelfelvétel igénylésének lakásszövetkezethez történt benyújtásától a hiteltörlesztés lejáratáig tartó időtartam alatt köteles a tulajdonos ingatlanának eladása esetén az adásvételi szerződésben a hitellel kapcsolatos információkat rögzíteni. Az új tulajdonos egyetemlegesen felel a régi tulajdonos tartozásáért. Az új tulajdonos bejelentkezésekor a

munkaszervezet ellenőrzi, hogy a szerződésben rögzítették-e a hitellel kapcsolatos információkat, szükség esetén tájékoztatja az új tulajdonost a hitellel kapcsolatosan.

Szankciók

41. Kéthavi befizetési kötelezettség elmaradása esetén a munkaszervezetnek a hátralékkezelési szabályzat szerint kell eljárni.

Hitelnyújtás a lakásszövetkezet által

42. A lakásszövetkezet senkinek sem nyújthat hitelt.
43. A lakásszövetkezet az általa kezelt társasházak esetében kezességet nem vállalhat.

Hitelfelvétel

44. A lakásszövetkezet saját részére és szervezetei részére hitelt kizárólag pénzügyintézetől vehet fel.

Hitelfelvételi szabályzat teljesülésének ellenőrzése

45. a.) A felügyelő bizottság éves munkatervébe foglalja a hitelfelvételi szabályzatban foglaltak teljesülésének, illetve végrehajtásának ellenőrzését.
- b.) Köteles a feltárt hiányosságokat az igazgatóság elé terjeszteni.
- c.) Az igazgatóság a feltárt hiányosságok megszüntetésére szükséges intézkedésekről köteles határozatot hozni.
- d.) A felügyelőbizottság évente egy alkalommal köteles a küldöttgyűlésnek az ellenőrzések tapasztalatairól írásban beszámolni.

Értelmező rendelkezések

46. A szabályzat alkalmazásában hitelnek minősül a közösségi elő-takarékossággal kombinált hitel, közösségi elő-takarékossággal kombinált kamattámogatott hitel, egyéni elő-takarékossággal kombinált hitel, egyéni elő-takarékossággal kombinált kamattámogatott közösségi hitel, tartós bérlet, lízing és pénzügyi lízing is.
47. A szabályzat alkalmazásában a részközgyűlés a tagtulajdonosok és nem tagtulajdonosok együttes gyűlése. A részközgyűlésen teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt meghatalmazással képviselőnek van helye.

Záró rendelkezések

48. Jelen Hitelezési Szabályzatot jóváhagyta a küldöttgyűlés 2/2014. (07.02.) számú határozatában.
49. Hatálybalépése a 2014. július 02-i küldöttgyűlést követő munkanaptól.
50. A szabályzatot a küldött részére tíz munkanapon belül meg kell küldeni, minden lépcsőházban ki kell függeszteni és a honlapon minden tulajdonos számára hozzáférhetővé kell tenni.
51. A Hitelfelvételi Szabályzat elfogadása és módosítása az igazgatóság előterjesztése alapján a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. Az elfogadásához és módosításához, illetve hatályon kívül helyezéséhez a határozatképes küldöttgyűlés kettőharmados szavazata szükséges.
52. Társasházak esetében a hitelfelvétel lebonyolításának díját külön megállapodásban kell rögzíteni.

Kelt: P é c s, 2014. július 3.

.....
Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet
igazgatósága

"Kertváros"
Lakásfenntartó Szövetkezet
7632 Pécs, Nagy I. u. 63-65.

Ellenjegyezte:

.....
dr. Komlódi András

