

KERTVÁROS LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

HITELFELVÉTELI SZABÁLYZATA

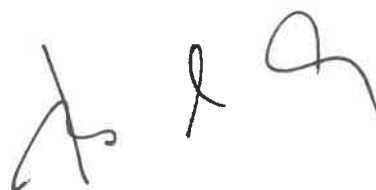
Hatályba lépett: 2/2014. (07.02.) küldöttgyűlési határozattal

Alkalmazandó: 2014. július 03-tól

Módosítás hatályba lépése: 2023. október 26-tól

Képviselőre jogosult személy: a mindenkori elnök

A hitelfelvételi szabályzatot, az igazgatóság jogosult módosítani, illetve hatályon kívül helyezni.



képviselőre jogosult személy aláírása

“Kertváros”

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

Tartalom

A szabályzat célja.....	3
A hitelfelvevő	3
A hitelfelvétel célja	3
Döntési hatáskör	3
A tulajdonosok részéről történő hitelfelvétel kezdeményezés	3
feltételei	3
A hitelfelvétel kezdeményezése	4
Hitelfelvétel elbírálása.....	5
Jogorvoslat elutasított kérelem esetén	6
Lakóközösség végleges döntése a hitelfelvételről	6
Hitelfelvételi ügyintézés.....	6
Biztosítékok.....	6
Szankciók	7
Hitelnyújtás a lakásszövetkezet által	7
Hitelfelvétel	7
Hitelfelvételi szabályzat teljesülésének ellenőrzése.....	7
Értelmező rendelkezések.....	7
Záró rendelkezések.....	7

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 igénybevételeével szabályozza a lakásszövetkezet által igényelt pénzügyi hitelek felvételét.

A hitelfelvevő

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.) A tulajdonosok rendelkeznek a pénzügyi intézet által előírt önerővel, aminek meglétét a lakásszövetkezet gazdasági vezetője igazolja. Az előírt önerőbe beleszámít a már meglévő elő-takarékossági szerződésekre befizetett betét is.

¹Fenntartási 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).

- 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.
 - 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 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 2/3-os 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 2/3-os 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 2/3-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 mentességről 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.

Hitelfelvétel elbírálása

10. A lakásszövetkezet munkaszervezete a 8. pontban foglaltak szerinti hitelfelvétel kezdeményezés érkeztetését követő 30 munkanapon belül elvégzi a pályáztatást, borítékbontást 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.
11. 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.
12. 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 15 naptári napon belül. Ez esetben, ha szükséges rendkívüli igazgatósági ülést hív össze.
13. Az elnök köteles az igazgatósági ülés „hitelfelvétel” elbírálás napirendi pontjához meghívni az épület képviselőjét és a gazdasági vezetőt.
14. Elnök vagy a gazdasági vezető feladata az előkészített és részközgyűlés által elfogadott (a hitelfelvételben érintett tulajdonosok által aláírt) kérelem előterjesztése az igazgatósági ülésen.
15. 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.
16. Hitelfelvételi szabályzatban foglaltak teljesülése esetén hitelkérelem nem utasítható el.
17. Az elutasított hitelfelvételről az igazgatóság nevében, az elnök köteles - az ok megjelölésével-, az elbírálást követő két munkanapon belül írásban értesíteni a kérelmezőt.
18. Az igazgatóság a hitelfelvételt engedélyező határozatában közli a kezdő összeget, melyet a törlesztés érdekében a tulajdonosok a lakásszövetkezet folyószámlájára havonta kötelesek fizetni.
19. Elfogadott hitelkérelem esetén az igazgatóság összehívja a részközgyűlést, lebonyolítása az elnök feladata, aki köteles a döntést követő 15 munkanapon belül a részközgyűlési meghívót kiküldeni.
20. Az elnök tartós távolléte esetén az elnök hitel felvétellel kapcsolatos feladatainak ellátása a gazdasági vezető kötelezettsége.
21. 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

22. Az elutasított kérelmezők 15 napon belül írásban fellebbezéssel élhetnek a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága felé.
23. 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.
24. A felügyelő bizottság szabálytalan eljárás feltárását eredményező határozata esetén, az elnök a kérelmet 15 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

25. Részközgyűlésen tájékoztatni kell a tulajdonosokat a hitel futamidejéről és a havi törlesztő részlet összegéről. A tulajdonosok az adatok ismeretében elállhatnak a hiteligényléstől.
26. A határozatképesség a 8. pont szerinti.

Hitelfelvételi ügyintézés

27. Hitelszerződés csak igazgatósági, és érvényes végleges részközgyűlési határozat után köthető.

Biztosítékok

28. Tekintettel arra, hogy –szövetkezeti épület esetén- minden esetben a lakásszövetkezet és a pénzügyintézet között jön létre a hitelviszony és a pénzügyintézet 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.
29. 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

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

Hitelnyújtás a lakásszövetkezet által

31. A lakásszövetkezet senkinek sem nyújthat hitelt.
32. A lakásszövetkezet az általa kezelt társasházak esetében kezességet nem vállalhat.

Hitelfelvétel

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

Hitelfelvételi szabályzat teljesülésének ellenőrzése

- 34.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.

Értelmező rendelkezések

35. 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.
36. A szabályzat alkalmazásában a részközgyűlés a tagtulajdonosok és nem tagtulajdonosok együttes gyűlése. A részközgyűlésen teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt meghatalmazással képviselőnek van helye.

Záró rendelkezések

37. Jelen Hitelezési Szabályzatot jóváhagyta a küldöttgyűlés **2/2014. (07.02.)** számú határozatában.

38. Hatálybalépése a **2014. július 02-i** küldöttgyűlést követő munkanaptól.
39. A szabályzatot a küldött részére tíz munkanapon belül meg kell küldeni.
40. A Hitelfelvételi Szabályzat elfogadása és módosítása az igazgatóság feladata.
41. Társasházak esetében a hitelfelvétel lebonyolításának díját külön megállapodásban kell rögzíteni.
42. A hitelintézet feltételeit, a mindenkori hitelt nyújtó bank üzletszabályzata alapján kell teljesíteni.

Kelt: P é c s, 2023. október 26.

.....
Kertváros Lakásfenntartó Szövetkezet
igazgatósága

Ellenjegyezte:

.....
dr. Komlódi András

