

Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján



SV/1898...-6.../2022.

## Javaslat a Nyírfácska lakásszövetkezetbe történő belépésre

### Tisztelt Közgyűlés!

A cégbíróságon 3100 Salgótarján, Fáy András krt. 37. szám alatti telephellyel bejegyzett Nyírfácska Lakásszövetkezet (továbbiakban: Lakásszövetkezet) 2022. május 24. napján közgyűlést hívott össze a Salgótarján, Fáy András krt. 35. szám alatti lépcsőház közös helyiségében 5 napirendi pontban történő döntés érdekében. A napirendi pontok között volt a szövetkezeti ház 2021. július 29. napján kelt egységes szerkezetbe foglalt alapszabályának módosítása, melyet a Szövetkezet által összehívott Közgyűlés elfogadott. A Lakásszövetkezet a 2022. május 24. napján kelt egységes szerkezetbe foglalt dr. Adamkó Erna ügyvéd által ellenjegyzett alapszabályt (jelen előterjesztéshez csatolva) a cégbíróságra beadta. Az alapszabály módosítás érinti a Fáy A. krt. 35-39. szám alatti épületekben található helyiségek tulajdonosait akként, hogy a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: Lsz tv) alapján készített Lakásszövetkezetre vonatkozó alapszabály -, mely szerint a tagok és nem tag tulajdonosok vagyoni hozzájárulása és személyes közreműködése alapján a lakóépületek fenntartása, a lakóépülethez tartozó lakások működési, üzemeltetési feltételeinek biztosítása, szervezése a lakásszövetkezet feladatát képezi annak érdekében, hogy a tag és nem tag lakástulajdonosok lakásaikat rendeltetésszerűen használhassák – kiterjesztésre kerül a nem lakáscélú helyiségekre is. Így a nem lakáscélú helyiségek tulajdonosai is kötelesek 2022. július 1. napjától közös költséget fizetni.

A szövetkezeti tagok részére 2022. évre megállapított közös költség a nem lakáscélú ingatlanok esetében az üzemeltetési alapba 30,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, még a felújítási alapba 39,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű díjbefizetésből tevődik össze. A Lakásszövetkezet azon ingatlantulajdonosok részére, akik nem rendelkeznek szövetkezeti tagsággal 52,- Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű üzemeltetési díjnövekményt állapított meg, így az üzemeltetési alapba az egy négyzetméter után havonta befizetendő összeg 82,- Ft.

A Nyírfácska Lakásszövetkezet kezelésébe lévő lakóépületekben a 2070/A/77 hrsz-ú óvoda, a 2070/A/78, 2070/A/80 hrsz-ú üzletek, a 2070/A/81 hrsz-ú egyéb helyiség, és a 2070/A/82 hrsz-ú kazánház Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezik. Azon ingatlan melyben óvoda működik a Költségvetési Intézmények Gazdasági Szolgálatának kezelésében van, míg a többi ingatlant megbízási szerződés értelmében a Salgó Vagyon Kft. (továbbiakban: Ingatlankezelő) kezeli. Az 5 db nem lakáscélú ingatlan összes alapterülete 584 m<sup>2</sup>, mely után havonta fizetendő közös költség kedvezmény nélkül 70.664,- Ft, míg tagság esetén ez a költség 40.296,- Ft lenne havonta, mely 43%-os kedvezményt jelent, egy évre vetítve 387.588,- Ft megtakarítás.

A Lakásszövetkezet hatályos alapszabályának 6.1. pontja szabályozza a közgyűlés jogköreit, egyebek mellett a közös költség mértékét, annak emelését is amelyet a közgyűlés határoz meg.

A 8. pont szabályozza az igazgatóságra vonatkozó rendelkezéseket. A Nyírfácska Lakásszövetkezetben 3 tagú, 5 évre választott igazgatóság működik, amely tevékenységért a

közgyűlésnek felelős, évente köteles a közgyűlésnek beszámolni a végzett munkájáról, a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről.

Az Alapszabály 13. pontja szerint a lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- a lakás tulajdonosa,
- írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti. (Lsztv. 34. § (1) bekezdés alapján)

A Lsztv. 44. § (1) bek. szerint a nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.

Az Lsztv. 44.§ (2) bekezdése alapján a közgyűlésen a nem tag tulajdonost az ingatlanával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során - ideértve az írásbeli szavazás esetét - a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

Az Alapszabály 15. pontja szabályozza a tag/nem tag jogait, kötelezettségeit. A 15. 2. a) pont szerint alapvető kötelezettség az előírt- közgyűlés által elfogadott- fizetési kötelezettség teljesítése.

A 15.1.g. pont szerint csak a tagot illeti meg az a jog, hogy a lakásszövetkezet közös költséget csökkentő bevételéből részesüljön, a nem tagot nem.

Az Ingatlankezelő 2022. június 28. napján írásban megkérte a Lakásszövetkezet elnökétől azon pénzügyi alátámasztó adatokat, számításokat, amely alapján megállapításra került az üzemeltetési, felújítási díj, illetve a tagsági kedvezmény. A Lakásszövetkezet 2022. június 13-án kelt levelében (jelen előterjesztéshez csatolva) tájékoztatta az Ingatlankezelőt, hogy a közös költség megállapításának nincs írásba foglalt számítási anyaga, de vannak elvi követelményei és előírásai az alapszabályban. Ennek értelmében a tárgy évi tervet úgy kell megállapítani a Lakásszövetkezetnek, hogy a rendelkezésre álló nyitó egyenleg és a bevételek összegének meg kell haladnia a reálisan tervezett kiadásokat. A felújítási alap képzés minimuma a kedvezményes kamatozású hitel felvételre jogosító jelenleg 10 Ft/m<sup>2</sup>/hó összeg. Ezek azt is jelentik, hogy a közös költség megállapítás nagyságára csak alsó korlát van, felső nincs. Az Igazgatóság a tervezett bérleti díj alapján állapítja meg a nem tag tulajdonos többlet-üzemeltetési fizetési kötelezettségét, melyet a Közgyűlés hagy jóvá.

Az Ingatlankezelő a fent részletezett tények alapján javasolja a Nyírfácska Lakásszövetkezetbe történő belépést.

## Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

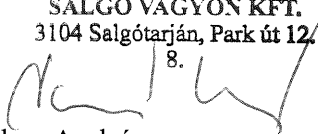
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának a cégbíróságon 3100 Salgótarján, Fáy András krt. 37. szám alatti telephellyel bejegyzett Nyírfácska Lakásszövetkezetbe tagként történő belépését.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az 1. melléklet szerinti és a Költségvetési Intézmények Gazdasági Szolgálatának igazgatóját a 2. melléklet szerinti belépési nyilatkozatok aláírására.

Határidő: értelemszerűen.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató, Maruzs Viktória igazgató

Salgótarján, 2022. június 14.

SALGÓ VAGYON KFT.  
3104 Salgótarján, Park út 12/  
8.  
  
Méhes András  
ügyvezető igazgató

1. melléklet a ...../2022.(VI.28.) számú határozathoz

#### Belépési nyilatkozat

1. hrsz: Salgótarján, 2070/A/78 hrsz., Salgótarján, Fáy A. krt. 37. fszt.1. szám alatti üzlet
2. hrsz: Salgótarján, 2070/A/80 hrsz., Salgótarján, Fáy A. krt. 37. fszt.3. szám alatti üzlet
3. hrsz: Salgótarján, 2070/A/81 hrsz., Salgótarján, Fáy A. krt. 37. fszt.4. szám alatti egyéb helyiség
4. hrsz: Salgótarján, 2070/A/82 hrsz., Salgótarján, Fáy A. krt. 39. fszt.1. szám alatti kazánház

**Nyírfáscka Lakásszövetkezet**  
Salgótarján, Fáy A. krt. 37.

### BELEPÉSI NYILATKOZAT

Alulírott(ak) kijelentem(jük), hogy a Salgótarján, Fáy A. krt. 37. fsz. 1. szám alatti (hrsz.: 2070/A/78) Üzlet megnevezésű helyiség tulajdonosa(i) vagyok/vagyunk.

A fenti lakás tulajdonjoga alapján kérem, hogy a Nyírfáscka Lakásszövetkezet tagjának vegyenek fel 2022. 07. 01. hatállyal.

Kijelentem, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelő fizetési és más kötelezettségeimnek határidőre eleget teszek.

Az Alapszabály előírásait elfogadjuk, s tudomásul vesszük, hogy a lakás eladását (15 napon belül), lakcímünk, elérhetőségünk megváltoztatását, valamint az alább közölt adatokban bekövetkezett változásokat be kell jelentenünk a lakásszövetkezetnek. Ennek elmulasztása esetén mindennemű hátrány viselését vállaljuk.

Az itt megadott személyes adatok cél szerinti kezeléséhez hozzájárulok.

Salgótarján. 2022. ....

.....  
aláírás(ok)

Név	Tulajdonos (társ) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	Tulajdonos (társ)
Születési név:		
Születési idő:		
Születési hely:		
Anyja neve:		
Jogi személy képviselő neve:	Salgó Vagyon Kft.	
Nyilvántartási száma:	735287	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Elérhetőségi címe:	3104 Salgótarján, Park út 12.	
Elérhetőségi telefon:	32/700-108	
E-mail cím:	mehes.andras@salgovagyon.hu	

Nem cselekvőképes tulajdonos esetén a törvényes képviselő nyilatkozata:

Fenti aláírással kijelentem, hogy ..... nevű kiskorú, cselekvőképtelen, gyámolt, ..... fizetési kötelezettségeit ezen állapot fennállásáig vállalom.

Gondviselő neve:		
Gondviselő anyja neve:		
Születési helye, ideje:		
Elérhetőségi címe:		
Elérhetőségi telefonja:		
Elérhetőségi e-mailje:		

**Nyírfáska Lakásszövetkezet**  
 Salgótarján, Fáy A. krt. 37.

### BELÉPÉSI NYILATKOZAT

Alulírott(ak) kijelentem(jük), hogy a Salgótarján, Fáy A. krt. 37. fsz. 3. szám alatti (hrsz.: 2070/A/80) Üzlet megnevezésű helyiség tulajdonosa(i) vagyok/vagyunk.

A fenti lakás tulajdonjoga alapján kérem, hogy a Nyírfáska Lakásszövetkezet tagjának vegyenek fel 2022. 07. 01. hatállyal.

Kijelentem, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelő fizetési és más kötelezettségeimnek határidőre eleget teszek.

Az Alapszabály előírásait elfogadjuk, s tudomásul vesszük, hogy a lakás eladását (15 napon belül), lakcímünk, elérhetőségünk megváltoztatását, valamint az alább közölt adatokban bekövetkezett változásokat be kell jelentenünk a lakásszövetkezetnek. Ennek elmulasztása esetén mindennemű hátrány viselését vállaljuk.

Az itt megadott személyes adatok cél szerinti kezeléséhez hozzájárulok.

Salgótarján, 2022. ....

.....  
 aláírás(ok)

Név	Tulajdonos (társ) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	Tulajdonos (társ)
Születési név:		
Születési idő:		
Születési hely:		
Anyja neve:		
Jogi személy képviselő neve:	Salgó Vagyon Kft.	
Nyilvántartási száma:	735287	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Elérhetőségi címe:	3104 Salgótarján, Park út 12.	
Elérhetőségi telefon:	32/700-108	
E-mail cím:	mehes.andras@salgovagyon.hu	

Nem cselekvőképes tulajdonos esetén a törvényes képviselő nyilatkozata:

Fenti aláírással kijelentem, hogy ..... nevű kiskorú, cselekvőképtelen, gyámolt, ..... fizetési kötelezettségeit ezen állapot fennállásáig vállalom.

Gondviselő neve:		
Gondviselő anyja neve:		
Születési helye, ideje:		
Elérhetőségi címe:		
Elérhetőségi telefonja:		
Elérhetőségi e-mailje:		

**Nyírfáska Lakásszövetkezet**  
 Salgótarján, Fáy A. krt. 37.

### BELÉPÉSI NYILATKOZAT

Alulírott(ak) kijelentem(jük), hogy a Salgótarján, Fáy A. krt. 37. fsz. 4. szám alatti (hrsz.: 2070/A/81) Egyéb megnevezésű helyiség tulajdonosa(i) vagyok/vagyunk.

A fenti lakás tulajdonjoga alapján kérem, hogy a Nyírfáska Lakásszövetkezet tagjának vegyenek fel 2022. 07. 01. hatállyal.

Kijelentem, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelő fizetési és más kötelezettségeimnek határidőre eleget teszek.

Az Alapszabály előírásait elfogadjuk, s tudomásul vesszük, hogy a lakás eladását (15 napon belül), lakcímünk, elérhetőségünk megváltoztatását, valamint az alább közölt adatokban bekövetkezett változásokat be kell jelentenünk a lakásszövetkezetnek. Ennek elmulasztása esetén mindennemű hátrány viselését vállaljuk.

Az itt megadott személyes adatok cél szerinti kezeléséhez hozzájárulok.

Salgótarján. 2022. ....

.....  
 aláírás(ok)

Név	Tulajdonos (társ) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	Tulajdonos (társ)
Születési név:		
Születési idő:		
Születési hely:		
Anyja neve:		
Jogi személy képviselő neve:	Salgó Vagyon Kft.	
Nyilvántartási száma:	735287	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Elérhetőségi címe:	3104 Salgótarján, Park út 12.	
Elérhetőségi telefon:	32/700-108	
E-mail cím:	mehes.andras@salgovagyon.hu	

Nem cselekvőképes tulajdonos esetén a törvényes képviselő nyilatkozata:

Fenti aláírással kijelentem, hogy ..... nevű kiskorú, cselekvőképtelen, gyámolt, ..... fizetési kötelezettségeit ezen állapot fennállásáig vállalom.

Gondviselő neve:		
Gondviselő anyja neve:		
Születési helye, ideje:		
Elérhetőségi címe:		
Elérhetőségi telefonja:		
Elérhetőségi e-mailje:		

**Nyírfáska Lakásszövetkezet**  
 Salgótarján, Fáy A. krt. 37.

### BELÉPÉSI NYILATKOZAT

Alulírott(ak) kijelentem(jük), hogy a Salgótarján, Fáy A. krt. 39. fsz. 1. szám alatti (hrs.: 2070/A/82) Kazánház megnevezésű helyiség tulajdonosa(i) vagyok/vagyunk.

A fenti lakás tulajdonjoga alapján kérem, hogy a Nyírfáska Lakásszövetkezet tagjának vegyenek fel 2022. 07. 01. hatállyal.

Kijelentem, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelő fizetési és más kötelezettségeimnek határidőre eleget teszek.

Az Alapszabály előírásait elfogadjuk, s tudomásul vesszük, hogy a lakás eladását (15 napon belül), lakcímünk, elérhetőségünk megváltoztatását, valamint az alább közölt adatokban bekövetkezett változásokat be kell jelentenünk a lakásszövetkezetnek. Ennek elmulasztása esetén mindennemű hátrány viselését vállaljuk.

Az itt megadott személyes adatok cél szerinti kezeléséhez hozzájárulok.

Salgótarján. 2022. ....

.....  
 aláírás(ok)

Név	Tulajdonos (társ) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	Tulajdonos (társ)
Születési név:		
Születési idő:		
Születési hely:		
Anyja neve:		
Jogi személy képviselő neve:	Salgó Vagyon Kft.	
Nyilvántartási száma:	735287	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Elérhetőségi címe:	3104 Salgótarján, Park út 12.	
Elérhetőségi telefon:	32/700-108	
E-mail cím:	mehes.andras@salgovagyon.hu	

Nem cselekvőképes tulajdonos esetén a törvényes képviselő nyilatkozata:

Fenti aláírással kijelentem, hogy ..... nevű kiskorú, cselekvőképtelen, gyámolt, ..... fizetési kötelezettségeit ezen állapot fennállásáig vállalom.

Gondviselő neve:		
Gondviselő anyja neve:		
Születési helye, ideje:		
Elérhetőségi címe:		
Elérhetőségi telefonja:		
Elérhetőségi e-mailje:		



**Nyírfáska Lakásszövetkezet**  
Salgótarján, Fáy A. krt. 37.

### BELÉPÉSI NYILATKOZAT

Alulírott(ak) kijelentem(jük), hogy a Salgótarján, Fáy A. krt. 35. fsz. 1. szám alatti (hrs.: 2070/A/77) óvoda megnevezésű helyiség tulajdonosa(i) vagyok/vagyunk.

A fenti lakás tulajdonjoga alapján kérem, hogy a Nyírfáska Lakásszövetkezet tagjának vegyenek fel 2022. 07. 01. hatállyal.

Kijelentem, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelő fizetési és más kötelezettségeimnek határidőre eleget teszek.

Az Alapszabály előírásait elfogadjuk, s tudomásul vesszük, hogy a lakás eladását (15 napon belül), lakcímünk, elérhetőségünk megváltoztatását, valamint az alább közölt adatokban bekövetkezett változásokat be kell jelentenünk a lakásszövetkezetnek. Ennek elmulasztása esetén mindennemű hátrány viselését vállaljuk.

Az itt megadott személyes adatok cél szerinti kezeléséhez hozzájárulok.

Salgótarján. 2022. ....

.....  
aláírás(ok)

Név	Tulajdonos (társ) Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	Tulajdonos (társ)
Születési név:		
Születési idő:		
Születési hely:		
Anyja neve:		
Jogi személy képviselő neve:	Költségvetési Intézmények Gazdasági Szolgálat	
Nyilvántartási száma:	735287	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Elérhetőségi címe:	3104 Salgótarján, Kassai sor 2. 12.	
Elérhetőségi telefon:	32/423-227	
E-mail cím:	kigsz@kigsz-st.hu	

Nem cselekvőképes tulajdonos esetén a törvényes képviselő nyilatkozata:

Fenti aláírással kijelentem, hogy ..... nevű kiskorú, cselekvőképtelen, gyámolt, ..... fizetési kötelezettségeit ezen állapot fennállásáig vállalom.

Gondviselő neve:		
Gondviselő anyja neve:		
Születési helye, ideje:		
Elérhetőségi címe:		
Elérhetőségi telefonja:		
Elérhetőségi e-mailje:		

Nyírfácskai Lakásszövetkezet  
Salgótarján Fáy A. krt. 37.  
telefon: 30-434-2941

6. melléklet

# ALAPSZABÁLY

egységes szerkezetben

## ALAPSZABÁLY

mely készült a 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: Lsz tv) alapján

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 1./ A LAKÁSSZÖVETKEZET ELNEVEZÉSE Nyírfáska Lakásszövetkezet
- 2./ A LAKÁSSZÖVETKEZET SZÉKHELYE 3100 Salgótarján, Fáy A. krt. 37.
- 3./ A LAKÁSSZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖRE  
6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység),  
6832 Ingatlankezelés.
- 4./ A LAKÁSSZÖVETKEZET CÉLJA: A Lakásszövetkezetre vonatkozó szabályok szerint a tagok és nem tag tulajdonosok vagyoni hozzájárulása és személyes közreműködése alapján a lakóépületek fenntartása, a lakóépülethez tartozó lakások működési, üzemeltetési feltételeinek biztosítása, szervezése annak érdekében, hogy a tag és nem tag lakástulajdonosok lakásaikat rendeltetésszerűen használhassák. A Lakásszövetkezet határozatlan időre alakul.
- 5./ MŰKÖDÉSI AZONOSÍTÓ: 12-02-000408.

### II. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEI ÉS MŰKÖDÉSE

- 6./ KÖZGYŰLÉS  
A lakásszövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a Közgyűlés, mely a tagok összességéből áll. Az ingatlanok felsorolását az I. sz. melléklet tartalmazza.
  - 6.1./ A Közgyűlés hatáskörébe tartozik
    - 6.1.1./ az Alapszabály megállapítása, módosítása;
    - 6.1.2./ az igazgatóság tagjainak és elnökének, valamint a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
    - 6.1.3./ a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
    - 6.1.4./ az éves beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
    - 6.1.5./ döntés a kiválással kapcsolatos vagyon megosztásáról;
    - 6.1.6./ a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása, módjának megváltoztatása;
    - 6.1.7./ a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása;
    - 6.1.8./ belépés érdekképviselői szervbe és kilépés onnan;
    - 6.1.9./ tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentés megtételéről való döntés;
    - 6.1.10./ mindaz, amit a törvény, vagy az Alapszabály máshol a Közgyűlés hatáskörébe utal;
    - 6.1.11./ döntés a szövetkezet belső szervezetének kialakításáról, különösen házkézelési és karbantartási szervezet létesítésére;
    - 6.1.12./ döntés a közös költség emeléséről;
    - 6.1.13./ döntés a szövetkezet részére új létesítmény létrehozásáról;
    - 6.1.14./ zártrendszerű megfigyelő rendszer kiépítése a törvényi előírásoknak megfelelően;
    - 6.1.15./ különleges (Lsz tv. 13. § (1) bekezdés b/ pontja szerinti) tevékenység megtiltása nem lakás céljára szolgáló helyiségben;
    - 6.1.16./ hatósági közdeményezőre a nem lakás céljára szolgáló helyiségben engedély köteles tevékenység folytatására való nyilatkozat;
    - 6.1.17./ hatósági előírás megvalósításához a fedezet – hiánya esetén - biztosítása.



6.2./ A lakásszövetkezet műszakilag egymástól teljesen független épületei (Fay krt. 8-12., 35-39.) önálló elszámolási egységet alkotnak, melyek saját épületeikre vonatkozóan – a fedezet biztosítása mellett – önállóan is dönthetnek kötelezettség vállalásról (pl. hitel felvétel, stb.) a szövetkezet egésze érdekeinek sérelme nélkül, a közgyűlési szabályok értelemszerű alkalmazásával

## 7./ A KÖZGYŰLÉS ÖSSZEHÍVÁSÁNAK, MEGTARTÁSÁNAK SZABÁLYAI

7.1./ A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. Soron kívül is össze kell hívni a Közgyűlést, ha ezt a tagok legalább 10 %-a vagy a felügyelőbizottság írásban - az ok megjelölésével - indítványozza. Az ok csak az lehet, amiben döntés hozható és nem áll szemben valamilyen szabállyal. A tagok legalább 10 %-nak kezdeményezésére összehívott Közgyűlést azután kell kitűzni, ha az indítványozók az írásos előterjesztést (benne leírva a javaslat előnyeit, a megvalósítás elmaradásának esetleges hátrányait, s ha van, pénzügyi kihatását a határozati javaslattal) is benyújtották. Ha az igazgatóság az előírások szerinti indítvány és az előterjesztések kézhezvételétől számított 45 napon belüli időpontra nem hívja össze a Közgyűlést, akkor további harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság köteles összehívni azt; ennek elmulasztása esetén bármelyik indítványozó tag jogosult összehívni azt további 15 napon belüli időpontra.

A Közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A szövetkezet évi rendes Közgyűlését legkésőbb a tárgyévét követő év május 31-ig kell megtartani veszélyhelyzet kivételével. Veszélyhelyzet ideje alatt a költségvetést írásban vagy elektronikusan is el lehet fogadni.

Közgyűlést egyidejű személyes részvétellel és írásbeli szavazással is lehet tartani.

7.2./ Az egyidejű személyes részvételű (továbbiakban:) Közgyűlést - annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően - a napirend közlésével legalább hirdetmény útján kell összehívni. A hirdetményt a lakásszövetkezet lépcsőházaiban elhelyezett hirdetötábláján kell közzétenni. A meghívó, illetve a hirdetmény tartalmazza a lakásszövetkezet nevét és székhelyét, a Közgyűlés helyét, idejét, beszámoló Közgyűlés esetén épületenként a terv, tény, és a következő évi terv adatokat, valamint a mérleg főösszegét, a megismételt Közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. Ennek melléklete tartalmazza az írásos előterjesztést, benne a határozati javaslattal. Költségvetés (terv és tény) esetén a 8.10. g./ pont szerinti tartalom adja az előterjesztéseket és a határozati javaslatokat.

A Közgyűlésre a tagokkal azonos módon a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni. A nem tag tulajdonosok a lakásukkal kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során szavazati joggal rendelkeznek, egyéb napirendi pontoknál tanácskozási joggal vehetnek részt a Közgyűlésen.

7.3./ A Közgyűlés a tagok több mint felének – a tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont esetében a tagok és nem tag tulajdonosok több mint felének - jelenléte esetében határozatképes. Határozatképtelenség esetén akár az eredeti időpontot követő negyed órán belüli időpontra összehívott újabb Közgyűlés – a megismételt Közgyűlés - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve az Lsz tv 17. §. (3.) bekezdés a./ pontjában szabályozott esetekben (egyesülés, szétválás, megszűnés). A megismételt Közgyűlés csak az eredeti - vagy határozatképtelenség miatt berekesztett Közgyűlés esetén az azt követően fennmaradó – napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot. A megismételt Közgyűlésre egyebekben a rendes Közgyűlés szabályai az irányadók. A megismételt Közgyűlés határozatképtelenség esetére a rendes Közgyűlés meghívójában is összehívható, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a megismételt Közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

7.4./ Ha törvény, az Alapszabály vagy a Közgyűlés másként nem rendelkezik, a Közgyűlés határozatait a jelenlévő tagok több mint felének - a tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont esetében a jelenlévő tagok és nem tag tulajdonosok több mint felének - szavazatával és nyílt szavazással hozza meg. Határozatot csak a meghirdetett napirendben szereplő ügyben lehet hozni.



DR. ADAM ERNA  
ügyvéd • KASZ: 36081464  
3100 Salgótarján, Füleki út 54-56.  
E. ép. I. em. 1079

7.5./ A Közgyűlésen minden tagot (bizonyos esetekben nem tagot is) egy igen vagy nem - szavazat illet meg. A Közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonába áll és a tulajdonostársak szavazata között ellentét van, a szavazatokat figyelmen kívül kell hagyni, egyik társtulajdonos szavazata sem vehető figyelembe. A társtulajdonos szavazatának érvényességét nem érinti, ha a többi társtulajdonos a szavazásról távol marad.

7.6./ A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek tartalmaznia kell a Közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tag nevét, a megjelent tagok számát és nevét (a tag által meghatalmazott személy nevét) tartalmazó jelenléti ívet, a Közgyűlés határozatképességének megállapítását, a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a Közgyűlés levezetőelnöke és a jegyzőkönyv-vezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

7.7./ A tagok - egyidejű személyes részvétel nélkül, hitelesítéssel ellátott szavazólapon és előterjesztés alapján - írásban is szavazhatnak, ha a döntés ily módon is meghozható. Nem lehet írásban szavazni az Lsz tv. 19. §-ában foglalt esetekben, valamint a kiválasztásról. Az írásbeli szavazást az Igazgatóság rendeli el. Az írásos szavazás eljárási szabályai:

- a./ az írásbeli szavazást elrendelő hirdetménynek tartalmaznia kell, hogy mikortól meddig (legalább öt nap), hogyan, hol lehet aláírni a hitelesített írásos szavazás szavazólapját;
- b./ az írásos szavazásnak tartalmaznia kell fejléces papíron az előterjesztést (a javaslat előnyeit, hátrányait, ha van: pénzügyi vonzatát) az elnök által aláírva, a határozati javaslatot, annak hátán a szavazólapot, mely tartalmazza lakásonként egy tag (nem tag) nevét a lakás azonosítójával, valamint helyet a szavazásra két rovattal: igen (támogatom), nem (elvetem);
- c./ az írásbeli szavazás akkor tekinthető határozatképesnek, ha a tagok (szavazati jogúak) több mint felének megfelelő számú aláírás szerepel a szavazási lapon;
- d./ határozattá a javaslat a 7.10.2./ pontban foglaltak szerint válik;
- e./ írásbeli szavazáskor a tag - álláspontjának megfelelő helyre történő - aláírása a szavazat;
- f./ a szavazatok összeszámlálását az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnöke, és két szövetkezeti tag végzi, akik az erről készült jegyzőkönyvet, határozatot is aláírják (e négy személynek, szövetkezeti tagnak tagsága jogcíme külön helyrajzi számon {albetéten} lévő lakással kell rendelkeznie, s nem élhetnek egy háztartásban);
- g./ egyébekben a Közgyűlés eljárási szabályait kell alkalmazni.

7.8./ A tag értesítése

- a./ A lakásszövetkezeti eseményekről, a nem egy személyhez kötődő információkról a lépcsőházban közzétett hirdetményben kell értesíteni az ingatlan tulajdonosait 30 napon belül.
- b./ Az ingatlan tulajdonosát a közös költség változásáról, a Közgyűlési határozatokról, az előző évi közös költség befizetéséről és az esetleges hátralékról számítógéppel előállított formalevélben, a szóban forgó ingatlan postaládájába történő kézbesítéssel vagy az ismert e-mail címén kell tájékoztatni.
- c./ A hátralékosnak évente legalább négyszer fizetési felszólítást kell küldeni a b./ pont szerinti helyre a közös költség tartozásáról annak fennállása idején.

7.9./ A közgyűlési határozatok jelölése

Az egy napon hozott határozatokat egytől folyamatos sorszámmal kell jelölni a következők szerint:

- a./ A személyes részvételű közgyűlési határozat jelölése: K-sorszám/év.hó.nap számmal.
- b./ Írásos szavazás esetén a közgyűlési határozat jelölése: Ki-sorszám/év.hó.nap számmal.

7.10./ Szavazati arányok

7.10.1./ Személyes részvételű Közgyűlés esetén a javaslat határozattá válik, ha:

- a./ a 6.1.1./ esetben a jelenlévők több mint kétharmada támogatja;
- b./ a 6.1.8./ és 6.1.14./ esetekben, ha az összes tag és nem tag több mint kétharmada támogatja;
- c./ a 6.1.15./, a 6.1.16./, esetekben, ha az összes tag több mint fele támogatja;



- d./ az elszámolási egység összes tulajdonosának több mint kétharmada titkos szavazással támogatja a kiválásra vonatkozó javaslatot;
- e./ egyéb esetekben, ha a jelenlévők több mint fele támogatja.

7.10.2./ írásbeli szavazású Közgyűlés esetén a javaslat határozattá válik, ha

- a./ önálló kötelezettség vállalás (pl. kölcsön felvétele) esetén az összes tag több mint fele támogatja írásbeli szavazással;
- b./ egyéb esetekben a tagok több mint felének részvétele esetén a támogatók többségben vannak.

## 8./ IGAZGATÓSÁG

- 8.1./ A lakásszövetkezet működését és gazdálkodását a közgyűlés által titkos szavazással és egyszerű szótöbbséggel 5 évre megválasztott három tagú igazgatóság irányítja. Az igazgatóság s egyben a szövetkezet vezetője az igazgatósági tagok közül a Közgyűlés által külön szavazással megválasztott elnök.
- 8.2./ Az igazgatóság a jogszabályok, a lakásszövetkezet Alapszabálya és más belső szabályzatok által meghatározott keretek között irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, gazdálkodását, működését. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, s gyakorolja a lakásszövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat. Dönt és intézkedik minden olyan ügyben, amit a jogszabály és az Alapszabály nem utal más szövetkezeti szerv hatáskörébe. A Közgyűlésnek fenntartott ügyekben javaslattételi, előkészítési kötelezettsége van, s ellátja mindazon feladatokat, melyeket jogszabály, Alapszabály a hatáskörébe utal.
- 8.3./ Az igazgatóság tevékenységéért a Közgyűlésnek felelős, amelynek évente köteles beszámolni végzett munkájáról, a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
- 8.4./ A lakásszövetkezetnél végzett minden nemű ellenőrzés, vizsgálat alapján szükségessé vált intézkedések megtétele – ha nem tartozik más szerv hatáskörébe – az igazgatóság hatáskörébe tartozik.
- 8.5./ Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére 30 napon belül köteles választ adni, lakást érintő tulajdonosváltozás esetén a tag kérésére a költségtartozásról köteles írásbeli nyilatkozatot adni, s tartozás esetén a hátralék összegét is meg kell jelölnie.
- 8.6./ Az igazgatóság köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatát, indítványát s erről a legközelebbi ülésen határozatot hozni.
- 8.7./ Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét, egyes feladatok ellátásával tagjait is megbízhatja. Két ülés között az igazgatóság képviselőjében az elnök jár el. Az igazgatóság ügyrendjét maga állapítja meg.
- 8.8./ Az igazgatóság üléseit munkaterv alapján szükség szerint tartja, melyről jegyzőkönyvet kell készíteni. Az igazgatóság ülését soron kívül össze kell hívni, ha azt bármelyik igazgatósági tag, a felügyelőbizottság vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az ok megjelölésével indítványozza.
- 8.9./ Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele jelen van. Határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az igazgatóság határozatairól nyilvánartást vezet.
- 8.10./ Az igazgatóság hatáskörébe tartozik különösen:
  - a./ a szövetkezet belső szabályzatainak - kivéve az Alapszabály - megalkotása, módosítása,
  - b./ a Közgyűlés összehívása, előkészítése, lebonyolítása, a határozatok végrehajtása,
  - c./ működteti, hasznosítja a szövetkezet fel nem osztható vagyonát,
  - d./ döntés a tagfelvétel és a tagsági viszony megszüntetése kérdésében,



- e./ az üzemeltetést, hiteltörlesztést érintő, költségnövekedést okozó (adó, járulek, kamat, egyéb elvonás, költségelem növelés, stb.) áremelés és a fogyasztás növekedés értékének arányában
- f./ a közös költség emelése, az általános összeg megállapítása,
- f./ fizetési felszólítás nem teljesítése esetén fizetési meghagyás, majd végrehajtás kezdeményezése, a jelzálogjog bejegyzése és törlése legalább három havi közös költség tartozás esetén,
- g./ az épületek éves elszámolási formájának, fő csoportjainak megállapítása,
- h./ a mellékvizmérők típusának, elhelyezésének meghatározása, rendeltetésszerű használatának ellenőrzése
- i./ a tag kérésére írásbeli kimutatást ad a közös költség töketartozásról egy lakástulajdonhoz évente legfeljebb egyszer nettó 5.000 Ft előre befizetett térítési díjért,
- j./ fedezethiány esetén az érintett épület (önálló elszámolási egység) közvetlen költségei kifizetésének felfüggesztése,
- k./ vízáralányt is tartalmazó legalább hat havi közös költség tartozás esetén a lakás vízellátásból való kikötésének alkalmazása.

## 9./ FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

9.1./ A Közgyűlés titkos szavazással és egyszerű szótöbbséggel 5 évi időtartamra 3 tagú felügyelőbizottságot, a bizottság tagjai közül elnököt választ. A felügyelőbizottság munkáját az elnök irányítja. A Közgyűlés dönthet Felügyelőbizottság helyett Felügyelőbiztos választásáról is, mely esetben Ő a Felügyelőbizottság összes jogosítványát gyakorolja, kötelezettségét teljesíti.

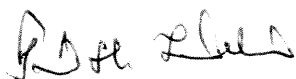
9.2./ A felügyelőbizottság hatásköre:

- a./ A lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzés.
- b./ A lakásszövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet vizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez.
- c./ A lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, tagjaitól, nem tag tulajdonosaitól felvilágosítást kérhet, akik a kérés teljesítését nem tagadhatják meg, a tisztségviselők és az alkalmazottak a kért iratokat bemutatni kötelesek
- d./ Felhívhatja a szövetkezet bármely szervét, hogy az általa hivatkozott (pl. jogszabályi, alapszabályi, stb.) előírásnak megfelelően járjon el.
- e./ Indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a Közgyűlés összehívását.
- f./ Javaslatot tesz a tisztségviselők díjazásának megállapítására.
- g./ Összehívhatja a Közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének.
- h./ Az éves beszámoló, a mérleg és eredmény kimutatás alapján véleményt nyilvánít a Közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.
- i./ Véleményt nyilváníthat a Közgyűlés elé terjesztett egyéb beszámolókról és jelentésekről.
- j./ Kivizsgálja a részére érkező bejelentéseket.
- k./ A szövetkezetben belüli (lakástulajdonosok közötti) érdeksérelmek esetében egyeztetést, békéltetést végez.

9.3./ A felügyelőbizottság tevékenységéért a Közgyűlésnek tartozik felelősséggel, amelynek évente legalább egyszer beszámol.

9.4./ A felügyelőbizottság éves munkaterv alapján működik, határozatképes, ha tagjainak több mint a fele jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

9.5./ A felügyelőbizottság üléseiről és vizsgálatairól jegyzőkönyvet kell készíteni, a vizsgálatokról készült jegyzőkönyvet a vizsgálattal érintett személyekkel ismertetni kell, akik arra észrevételeket tehetnek. A Felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.



DR. ADAMKÓ ERNA  
ügyvéd KASZ: 36081464  
3100 Salgótarján, Füleki út 54-56.  
E. ép. 1. em. 1039

9.6. A felügyelőbizottság elnöke vagy az általa megbízott tagja, a lakásszövetkezet bármely testületének az ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

9.7. A 15.2.1. pont szerinti bejelentést követő 10 napon belül - támogató vagy elutasító véleményével és ennek indoklásával kiegészítve - megküldi azt a lakásszövetkezet elnökének. Ezzel egy időben intézkedéséről a bejelentőt is tájékoztatja.

## 10./ JELŐLŐ BIZOTTSÁG

10.1./ A Közgyűlés állandó jelölőbizottságot nem választ, szükség esetén a jelölési feladatok ellátására az igazgatóság kér fel 3 lakásszövetkezeti tagot, akiket e tisztségükben a választó Közgyűlés határozattal erősít meg.

10.2./ A jelölőbizottság feladata, hogy előkészítse a Közgyűlés hatáskörébe tartozó tisztségviselők megválasztását, a tisztségre jelölt személyekre a Közgyűlés elé javaslatot tegyen.

## 11./ TISZTSÉGVISELŐK

11.1./ A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai.  
A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

11.2./ Szakmai követelmények:

Az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnökének legalább középfokú iskolai végzettséggel kell rendelkezni

11.3./ Nem lehet tisztségviselő

- a./ akit bíróság cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- b./ akit bűncselekmény elkövetéséért jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól mentesült;
- c./ akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- d./ aki az Alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- e./ aki nem tagja a lakásszövetkezetnek.

11.4./ Összeférhetetlenség

11.4.1./ Lakásszövetkezeten belüli összeférhetetlenség

a./ Közeli hozzátartozók (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés) és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben összeférhetetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között.

b./ Az igazgatóság elnöke és tagja nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává, illetve a felügyelőbizottság elnöke és tagja nem lehet az igazgatóság tagja, és nem lehet a szövetkezet alkalmazottja.

11.4.2./ Külső összeférhetetlenség

Ugyanazon személy egyidejűleg legfeljebb három szövetkezetnél vagy gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő, azonban a tisztségre történő jelöléséről az érdekelt szövetkezetet, illetve gazdasági társaságot köteles előre írásban tájékoztatni.

11.5./ A tisztségviselők felelőssége

11.5.1./ 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.

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





#### 11.6./ Tisztségviselői megbízatás megszűnése

##### 11.6.1./ Megszűnik a tisztségviselő megbízatása

- a./ a megbízatás időtartamának lejártával,
- b./ a tisztségviselő halálával,
- c./ a tisztségviselő lemondásával, felmentésével;
- d./ a Közgyűlés általi felmentésével;
- e./ a tagsági viszonyának megszűnésével.

11.6.2./ Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetetlenséget, vagy a kizáró okokat a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg. A tisztségviselő az összeférhetetlenségi vagy a kizáró ok megszűnését vagy megszüntetését erre vonatkozó írásbeli, hiteles dokumentum bemutatásával köteles igazolni.

11.6.3./ A tisztségviselők felmentéséről a Közgyűlés titkos szavazással dönt.

11.6.4./ A tisztségviselők tevékenységüket társadalmi munkában végzik, azonban őket a Közgyűlés munkájukkal arányban álló díjazásban részesítheti.

11.6.5./ A tisztségviselőket (2011. év májusától kezdődően) ciklusonként titkos szavazással, egyszerű szótöbbséggel választja a Közgyűlés. Egy ciklus öt év. A ciklus közben megüresedett helyre a ciklus végéig kell tisztségviselőt választani az általános szabályok szerint.

#### 11.7./ Elnök

Az elnök a lakásszövetkezet törvényes képviselője, aki egyben az Igazgatóság elnöke.

Az elnök a szövetkezet működését és gazdálkodását a jogszabályok és belső szabályzatok keretei között, a Közgyűlés és az igazgatóság határozatainak megfelelően, személyes felelősséggel irányítja. A két igazgatósági ülés között végzett tevékenységéről a soron következő igazgatósági ülésen beszámol az igazgatóságnak. Feladatainak a részletezését az igazgatóság ügyrendje tartalmazza. Hitelesíti az írásos szavazás előterjesztését és szavazó lapjait. Intézkedik, hogy a 9.7./ pontban foglalt panasszal érintett szerv 45 napon belül dönthessen a kifogás elfogadásáról vagy elutasításáról.

#### 12./ A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE:

12.1./ A lakásszövetkezetet az elnök képviseli.

E jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.

Az elnök cégjegyzési joga önálló.

12.2./ Az elnök akadályoztatása, tartós távolléte vagy cselekvőképtelensége esetére felhatalmazást adhat helyettesítésére írásban két szövetkezeti tagnak. A lakásszövetkezet tagja cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti joggal felruházott lakásszövetkezeti tag együttes aláírása szükséges.

### III. TAGSÁGI VISZONY

#### 13./ TAGSÁGI VISZONY LÉTREJÖTTE

13.1./ A lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki

a./ az Alapszabályban meghatározottaknak megfelel;

b./ írásbeli nyilatkozatban az Alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti;

c./ lakás tulajdonosa.

13.2./ A lakásszövetkezetnél a tulajdonos (örökös, megajándékozott, vevő) tagfelvételi kérelme, ha az előzőekben ismertetett feltételeknek megfelel, nem utasítható el.



- 13.3./ Ha a lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe
- 13.4./ 14. életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett 14. életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérelem alapján lehet tagja a lakásszövetkezetnek.
- 13.5./ A tagfelvételtől az igazgatóság dönt, a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb három hónapon belül. A döntésről a belépni szándékozót értesíteni, és a Közgyűlést tájékoztatni kell.
- 13.6./ A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre.
- 13.7./ A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén bírósághoz lehet fordulni.
- 13.8./ A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, mely - az ellenkező bizonyításáig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

#### 14./ A TAGSÁGI VISZONY MEGSZŪNÉSE

14.1./ A tagsági viszony megszűnik:

- a./ ha a tag meghal, illetve nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- b./ ha a tag a lakásszövetkezetből kilép,
- c./ ha a tagot kizárják,
- d./ a tagnak a lakásra fennálló tulajdonjoga megszűnik,
- e./ ha a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

14.2./ Kilépés

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban kell bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között legalább 30 napnak kell elteltnie. A tagsági viszony csak 30. nap elteltével, a hónap utolsó napjával szűnik meg.

14.3./ Kizárás

14.3.1./ A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a./ a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít,
- b./ ha a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek felszólítás ellenére, a felszólításban szereplő határidő alatt sem tesz eleget.
- c./ felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az Alapszabálynak megfelelő módon megállapított közös költség fizetési kötelezettségét.

14.3.2./ A kizárást tárgyaló igazgatósági ülésre az érintett tagot meg kell hívni, a kizárásról határozatot kell hozni, melyet az érintett taggal írásban kell közölni, s a határozatban rendelkezni kell a bírósági út igénybevételének lehetőségéről.

14.3.3./ A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha a határozat későbbi időpontot állapít meg, vagy 60 napon belül a kizárási határozat felülvizsgálatára keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi.

14.3.4./ A kizárt tag a lakásszövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.

14.4./ Elszámolás a kilépett, kizárt taggal, a meghalt tag örökösével

14.4.1./ A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, vagy örökösével pénzben, 60 napon belül kell elszámolni.

14.4.2./ A volt tag, illetve az örökös a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a lakásszövetkezettől nem követelheti. Túlfizetésen azt kell érteni, ha a tulajdonos a mindenkori havi befizetési kötelezettségén felül úgy fizet, hogy a tárgyhónap végéig halmozottan fennálló, mind

lejárt kötelezettsége (közös költség, pótelőírás, késedelmi kamat, stb.) ki van egyenlítve a lakásszövetkezet felé.

14.4.3. A tagsági viszony megszűnése esetén a szövetkezettől a szövetkezet javára bármely címen teljesített befizetésének - a közös költség túlfizetés kivételével - visszatérítést nem követelheti.

## 15./ JOGOK, KÖTELEZETTSÉGEK

A tag és nem tag az alább részletezett jogait személyesen gyakorolhatja, melybe beletartozik az is, ha a távollévő tagot vagy nem tagot Közgyűlésen szabályos meghatalmazással közvetlen családtagja (házastársa, felnőtt gyermeke, szülője) vagy jogi képviselőre vonatkozó engedéllyel rendelkező személy képviseli. Nem tagot csak az Lsz tv-ben külön nevesített ügyekben illetik meg e jogok.

### 15.1./ A tag (és nem tag) alapvető joga

- a./ részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében;
- b./ igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat;
- c./ tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a Közgyűlésen;
- d./ a tag – jogi személy képviselőjét kivéve - tisztséget viseljen a lakásszövetkezetben;
- e./ a tisztségviselőktől felvilágosítást kérjen a lakásszövetkezetet érintő bármely kérdéstről, az Alapszabályban, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvben, illetőleg a jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, s ezekről a másolási költség megfizetése mellett másolatot kérjen;
- f./ használja a lakásszövetkezet közös használatra szolgáló területeit, helyiségeit, felszereléseit, berendezéseit a lakásszövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül;
- g./ a tag a lakásszövetkezet közös költséget csökkentő bevételeiből a közös költség viselésének arányában részesedik, akként, hogy ilyen arányban csökkentett közös költséget fizet;
- h./ a tag a lakásszövetkezet területén lakását rendeltetéstől eltérően az esetlegesen szükséges egyéb engedélyek beszerzését követően is csak az igazgatóság engedélyével használhatja;
- i./ javasolhatja Közgyűlés összehívását, s javaslatot tehet közgyűlési napirendre;
- j./ az épülete közös használatú, tulajdonú részein végzett társadalmi munkában való részvétel saját felelősségére, ha rendelkezik az adott építési, szerelési – hatósági engedélyhez nem kötött – tevékenységre vonatkozó szakképesítéssel;
- k./ a reá sérelmes határozat bírósági megtámadása.

### 15.2./ A tag (és nem tag) alapvető kötelessége

- a./ teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét (a tárgyhoz 15. napjáig), és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében;
- b./ az Alapszabály, a szövetkezet működésével kapcsolatos szabályok, előírások betartása, a lakásszövetkezet vagyonának gondos kezelése és védelme;
- c./ a tulajdonában lévő ingatlanon, berendezési, felszerelési tárgyon, eszközön, aminek hasznát, szolgáltatását, eredményét más is élvezi, a tag önhatalmúlag nem végezhet olyan átalakítást, beavatkozást, amely az érintett rész, illetve az ez által működtetett rendszer céljának megfelelő, rendeltetésszerű üzemeltetést gátolja, korlátozza;
- d./ rendeltetésszerűen, illetve eltérő használat engedélyezése esetén az engedélyben foglaltak szerint - más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül – használja (házirend, tűzrendészeti, vagyonvédelmi, stb. előírások betartása) a tulajdonában álló lakást és gondoskodik annak karbantartásáról, köteles haladéktalanul elhárítani a lakásán keletkezett olyan meghibásodásokat, melyek a szomszéd lakásokban okozhatnak, illetve azok használatát zavarják (vízelvezetés, beázás, stb.);
- e./ viseli a külön közműórával mért lakásával kapcsolatos igénybevett szolgáltatások díjait;
- f./ lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot;
- g./ lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásába a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben, a szükséges ellenőrzés és fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson, a tag szükségtelen háborítása nélkül;
- h./ azonosításra alkalmas (név, leánykori név, anyja neve, születési hely és idő) személyes (cég esetén cégazonosító: pl. statisztikai számjel, hatósági nyilvántartási szám) adatainak, elérhetőségének (tényleges tartózkodási helye, telefonszáma) megadása;



- i./ a lakásszövetkezet bármely szerve határozatának bírósági megtámadása előtt 50 nappal a kifogás bejelentése a felügyelőbizottságnak;
- j./ a nevével ellátott, rendeltetésének megfelelően használható „házigyári” méretű postaláda működtetése a lépcsőház földszintjén elhelyezve;
- k./ fizetési kötelezettségének és az ezzel kapcsolatos befizetésének rendszeres összevetése, követelésének, tartozásának figyelemmel kísérése;
- l./ nem változtathat a mellékvízmérő típusán, méretén, elhelyezésén a szövetkezet illetékes szervének döntése után, azzal ellentétesen;
- m./ a közösségi együttélés írott és íratlan szabályainak betartása;
- n./ a lakástulajdonára vonatkozó elidegenítés legalább 15 nappal korábbi bejelentése az igazgatóságnak;
- o./ a lakás tulajdonjogának megszerzését követő 15 napon belül azt bejelenteni az igazgatóságnak;
- p./ a lakásszövetkezet bármely szerve határozatának bírósági megtámadása előtt 50 nappal a kifogás bejelentése a felügyelőbizottságnak;
- q./ a fém kád bekötése a lakás vagy az épület érintésvédelmi rendszerébe (melynek nem része a vízvezetékcső rendszer);
- r./ a szövetkezet működésével, tevékenységével kapcsolatos kifogásával csak azt követően fordulhat külső (pl. hatóság, bíróság, közvetítő eljárás, stb.) szervhez, ha az igazgatóság, majd a felügyelőbizottság írásos válasza nem kielégítő a tag számára.

#### IV. A LAKÁSSZÖVETKEZET TULAJDONI ÉS ANYAGI VISZONYAI

##### 16./ FELELŐSÉGI SZABÁLYOK

A lakásszövetkezet a tagjának, a tag a szövetkezetnek jogellenesen okozott kárért a polgári jog felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére való kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik

##### 17./ TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

###### 17.1./ Közös használatú, tulajdonú részek

A lakásszövetkezet tulajdonának használatára mindegyik tag jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogos érdekeinek sérelmével. A szövetkezeti tulajdon használata a jogszabályoknak, hatósági előírásoknak, Alapszabály előírásainak, a közgyűlési határozatoknak megfelelően történhet.

A lakásszövetkezet tulajdonában áll a lakóépületekhez tartozó földrészlet, a lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei, központi berendezései, a közös tulajdonú lakás.

###### 17.1.a./ Épületszerkezetei általában (közös használat):

- A./ a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartó- és födém szerkezetei a külön tulajdonban álló lakásokban lévő falak kivételével,
- B./ a lakóház folyosói, lépcsőházai ezek nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló, lakáshoz tartozók (erkély is) kivételével,
- C./ a lakóház kéményei, szellőző aknái,
- D./ a lakóház elektromos-, szerelő- és strang aknái,
- E./ a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények.

###### 17.1.b./ Központi berendezései általában (közös használat):

- A./ hidegvízvezeték hálózat a telekhatártól, ill. a vízszolgáltató vízmérőórájától a külön tulajdonban álló, lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben vagy közműaknában a strang vagy elosztó vezeték utáni első elzáró szelepig, ha ilyen nincs, a strang leágazásig, a közös használatú helyiségekben, a közösségi lakásban az összes berendezés és felszerelés is,
- B./ a szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól vagy az épülethez legközelebbi szennyvíz aknától az épület függőleges szennyvízvezetékeinek leágazásáig,

**DR. ADAMKÓ ERNA**

Ügyvéd, KASZ: 36081464  
3100 Szigetvárián, Füleki út 54-56.  
/E. ép./ 1. em. 1039

- C./ az elektromos vezetékhalozat az épületben levő átvételi ponttól a lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékekig, a közös használatú helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes felszerelés és berendezés is,
- D./ parapet gázos épületben a csatlakozóvezeték a lakás gázórája felé, a felszálló vezetékről történő leágazásáig,
- E./ a kaputelefon központi egysége a hozzá tartozó vezeték hálózattal,
- F./ a tűz- és villámvédelmet szolgáló berendezési eszközök, felszerelések.
- 17.1.c/ Közös tulajdonú, illetve közös használatra szolgáló helyiségek és területek:
- A./ közösségi célú helyiségek,
- B./ kapualj, lépcsőház, folyosó, függőfolyosó,
- 17.1.d/ A közös tulajdonú, önálló helyrajzi számmal ellátott ingatlan helyrajzi száma: 2070/A/76, címe: 3100 Salgótarján Fáy A. krt. 37. 1/6., területe: 51 m<sup>2</sup>, tulajdonosa: Nyírfáska Lakásszövetkezet (3100 Salgótarján, Fáy A. krt. 37., statisztikai száma 10102763-6820-593-12).
- 17.2./ Nem közös tulajdon
- A lakás – a közös tulajdonú kivételével – a tag és nem tag tulajdonában van. A lakás tulajdonosáé a 17.1. pontból következő berendezések, vezetékek, falak, a strang utáni vízelzáró szelep és mellékvízmérő, a gáz csatlakozóvezeték lakást ellátó leágazásától a fogyasztói vezeték felé (kivéve a gázóra) eső része (pl. csőszakasz, idomok, szelep), a lakás berendezési és felszerelési tárgyai, a kaputelefon lakáskészüléke, a postaláda, az erkély, valamint a lakás nyílászárói, padló- és falburkolatai.
- A mellékvízmérők típusának és méréspontosságának (azok tulajdoni viszonyától függetlenül) meg kell egyeznie (8.10.h./ pontnak megfelelően).

## 18./ GAZDÁLKODÁS

- 18.1./ A szövetkezet éves terv alapján gazdálkodik. A tervet, az erről szóló beszámolót és a következő évi tervet önálló elszámolási egységenként is el kell készíteni, s az erről szóló közgyűlési meghívó részét képezi. A tervet az ismert tényadatok, áremelések, várható fogyasztási adatok, aktuális szerződések, előre látható változások és az alapszabályi előírások alapján, megalapozott adatok birtokában úgy kell elkészíteni, hogy a rendelkezésre álló nyitóegyenleg és a bevételek összegének meg kell haladnia a reálisan tervezett kiadásokat a 8.10./g./ pont szerinti formában.
- 18.2./ A lakásszövetkezet nem közvetlen költségeit az épületekben lévő lakások összes négyzetmétere arányában kell felosztani.
- 18.3./ A költséget, veszteséget az a ház (elszámolási egység) viseli, aki igénybe vette, fogyasztotta a szolgáltatást vagy a bevételt kapta volna, vagy elmulasztotta, illetve helytelenül döntött a hátrányt okozó ügyben épületével kapcsolatban.
- 18.4./ Az előző évi épület-elszámolás pozitív záró egyenlege nem osztható ki, az a következő évi befizetési kötelezettséget csökkenti.
- 18.5./ A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a Közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- 18.6./ A közös költség tartozás a telekkönyvi albetét tulajdonosait egyetemlegesen terheli. A tartozás behajtásával kapcsolatos költség a hátralékost terheli. Tartozás esetén minden olyan szolgáltatás (pl. víz, áram, helyiség használat, stb.) korlátlanul mérsékelhető, mely összefüggésben van a lakásszövetkezet felé történő (pl. közös költség, vagy egyetemleges felelősséggel, készfizető kezességgel köthető egyéb szolgáltatás miatt keletkező) tartozással: azt csökkenti, vagy annak növekedését mérsékli (bérlő esetén is), vagy ösztönöz a tartozás megfizetésére. A korlátozás legfeljebb a tartozás fennállásáig, ill. bérlemény esetén a kiköltözésig tartható fenn.

Késedelmes fizetés esetén a lejárt részletek után késedelmi kamatot kell fizetni

- 18.7./ A tartozás nem önkéntes megfizetése érdekében tag esetén 25.000 Ft-ot, vagy három havit elérő, vagy nagyságtól függetlenül legalább egy éve fennálló összegtől, míg nem tag esetén összeghatár nélküli közös költség tartozástól lehet bírósági, közjegyzői eljárást indítani.
- 18.8./ A lakásszövetkezet felé több címen fennálló fizetési kötelezettség esetén a nem pontosan jelölt befizetést elsősorban a behajtással kapcsolatos költségekre (pl. fizetési meghagyás-, per-, végrehajtási-, adat beszerzési költség, stb.), másodsorban a késedelmi kamatra, harmadsorban a bérleti vagy használati díjra, negyedsorban a közös költségre, ezen túl pedig az egyéb kötelezettségekre kell figyelembe venni.
- 18.9./ A be- és kifizetett összegeket évente legalább főtevékenységi csoportonként kell kimutatni. Az előző évi befizetések elszámolási időpontja az azt lezáró Közgyűlés napja, s ekkor esedékes az előző évi előírási hiány miatti pótbefizetés teljesítése is. Az elszámolás eredményeként keletkezett esetleges többletbefizetést a következő időszak kötelezettség teljesítésére kell figyelembe venni. Az előző évben közös költségre elszámolt befizetésekről a Közgyűlés időpontjának dátumával igazolást kell kiadni a 7.8./b./ pont szerint.

#### 18.10./ Közös költség

A közös költséget - melyet általában (kivéve pl. szerződés által keletkeztetett fizetési kötelezettséget, tag cselekedete, magatartása miatt áll be fizetési kötelezettség, stb.) határozattal kell megállapítani (melyet a 7.8.b. pont szerint kell kézbesíteni) - a lakás (tag és nem tag) tulajdonosai – közösségi tulajdonú lakás esetén annak használói - kötelesek megfizetni egyetemlegesen. A közös költséget havonta a lakás egész számra kerekített alapterülete (az elszámolási egységben lévő összes lakás alapterületéhez viszonyított) arányában (tulajdonrész!) kell megfizetni az önálló elszámolási egységenként meghatározott Ft/m<sup>2</sup>/hó összeg alapján, ami alól kivételt tehet az Igazgatóság a lakásszövetkezeten kívüli szervek által más módon meghatározott térítés esetén. A közös költség (vagy bármely eleme) összege – indokolt esetben (pl. tulajdonos váltás, vízőrára szerződéskötés) – fél hónapra bontható a kerekítés általános szabályai szerint. A közös költséget banki átutalással, vagy (a lakásazonosító számat is tartalmazó) csekken kell megfizetni. A lakóépületben lévő, nem lakás céljára szolgáló albetét után csak a felújítást kell megfizetni az egész épületen belüli tulajdoni hányad szerint a megvalósult felújításról szóló értesítés szerinti összegben, 15 napon belül. A közös költség elemei:

##### 18.10.1. Felújítás

a./ A felújítási befizetés nyújt fedezetet a közös tulajdonú, használatú épületrészek tartós működőképességének, főbb felszerelési tárgyakra fenntartására, az évet meghaladó, ciklusonként ismétlődő (pl. villám-, tűz-, érintésvédelmi, gázvezeték, kémény) ellenőrzésekre és az azok miatti javítások végrehajtására, a gáz csatlakozóvezeték legfeljebb 10 évenként egyszeri, szervezett javításához kapcsolódó nyomáspróbájára.

Felújítási befizetésként kell nyilvántartani a lakás-takarékpenztári megtakarításra fordított összeget is.

b./ A felújítás képzése nem lehet kevesebb a hatályos jogszabályban meghatározott, kedvezményes kamatozású (állam által támogatott) hitel felvételére jogosító összegnél (jelenleg 10 Ft/m<sup>2</sup>/hó).

c./ A közös használatú, tulajdonú rész elidegenítéséből befolyt bevétellel - az adott évi esetleges veszteség és az adó kifizetése után - a felújítás képzését kell növelni.

d./ A felújítás képzésén felül a felújítás egyéb bevétele – többek között – a kapott állami, önkormányzati vagy európai uniós pénzügyi támogatás, a pénzügyi megtakarításra (pl. lakástakarékpenztári szerződésre) kapott támogatás, kamat.

##### 18.10.2. Víz

a./ Vízőrára vonatkozó, a vízszolgáltató céggel kötött, élő szerződés hiányában a mért vízfogyasztás helyett vízátalányt (Ft/m<sup>2</sup>/hó) kell fizetni tulajdoni hányad (alapterület) alapján (kivéve a lakásszövetkezeti tulajdonút) akkor is ha nem lakás



- a./ lakást. A vízátalány nagysága nem függ össze a lakás és vagy az épület vízfogyasztásával.
- b./ Csak a vízszolgáltató cégnél nyilvántartott, általa (a lakásban vagy bérleményben [továbbiakban: helyiségben] lévő összes) elszámolásra átvett és rendeltetésszerűen működő alvizmérő óra szolgál alapul a helyiség víz fogyasztásának elszámolására. Nem minősül rendeltetésszerűen működő alvizmérő órának - szolgáltatói számla kibocsátás ellenére sem -, ha az óra nem mutatja a helyiségbeli valós fogyasztást (pl. huzamosabb ideje indokolatlanul áll; vízhasználat ellenére nem mindig, vagy nem az óra típusának megfelelő műszaki paraméterekkel méri a fogyasztást, stb.). Amennyiben a szolgáltató a valós vízfelhasználást nem érvényesítette számlájában, akkor a különbözetet a közös költségben kell megfizetni. A mérés pontosságának vitatása esetén a mellékmérő előírászerű működését ellenőrző méréssel kell megállapítani, melynek költségét az viseli, akinek az állítása nem bizonyosodott be. A valós fogyasztás megállapíthatatlansága esetén vízfogyasztási átalányként (Ft/m<sup>2</sup>/hó) történik a különbözet meghatározása idő és/vagy mérőhely arányosan akár visszamenőlegesen is.
- c./ A meghatározott típusú és méréspontosságú mellékvizmérőtől történő eltérés esetén vízóránként méréspontatlansági átalányt kell fizetni a közös költség részeként a lakásszövetkezet felé a mért vízfogyasztástól függetlenül átalányként (Ft/m<sup>2</sup>/hó).
- d./ A közgyűlési döntéstől eltérően elhelyezett mellékmérő esetén meg kell fizetni a közös költség részeként a lakás vízátalányának és a vízszolgáltató által leszámolt összegnek a különbözetét.
- e./ A lakás vízfogyasztásból való kikötésére vonatkozó döntés esetén a vízvételést többféle módon (pl. közkútról térítés mentesen, üzlethől vásárlással, lakóépület fogyasztásának terhére, stb.) lehet, de egyféleképpen kell biztosítani. A lakóépület vízfogyasztásának terhére történő vízfogyasztásért előre (feltöltő kártyás vagy pénzbedobós vízkiadó automatából) vagy utólag (a lakást használók száma alapján, norma szerinti mennyiség közös költségben való előírásával) kell fizetni, melyet a közös költségben vízátalányként elő kell írni. Előre fizetés esetén a kiadható legkisebb mennyiség víz- és csatorna használat térítési díját – az automata berendezés költségének megtérülésére is tekintettel -, valamint a nem visszaváltható feltöltős kártya árát az igazgatóság határozza meg. A kártyát feltölteni készpénzzel, munkaidőben az igazgatóság által meghatározott helyen lehet. A feltöltött kártyáról pénzt nem lehet visszafizetni. A feltöltős kártyát annak tulajdonosa legfeljebb a vízkikötés megszűntét követő egy hónapig használhatja.
- 18.10.3./Üzemeltetés térítésekként kell megfizetni az előző csoportokba nem tartozó jogcímű, a lakóépület folyamatos működtetésére szolgáló költségeket, céltartalék képzését. Nem kell ebben megfizetni:
- a./ az elszámolási egység átlagos lakás alapterület alapján számított egységnyi szemétszállítási díj (Ft/m<sup>2</sup>/hó) adott lakás alapterületére vonatkozó összegét arra az időszakra (jelenleg: maximum naptári negyedévenként), melyre a lakástulajdonos a szövetkezetten keresztül előzetesen mentességet kért, és a lakás nem használatát utólag igazolásokkal alátámasztotta, és az önkormányzati rendelet szerinti szervezet, cég (jelenleg: Vgü Nonprofit Kft.) a mentességet véglegesen megadta az adott ingatlan használaton kívülisége miatt,
- b./ igazolt kedvezményezett lakáshasználat esetén a mindenkori szemétszállítási (az a./ pont szerint számított) egységnyi díj 50 %-át egy főnél és
- c./ igazolt kedvezményezett lakáshasználat esetén a mindenkori szemétszállítási (az a./ pont szerint számított) egységnyi díj 33 %-át két főnél,
- d./ vállalkozási célra használt ingatlan esetén a szemétszállítási díjat, ha külön van szerződése a hulladékkezelő céggel.
- A vállalkozási célra használt ingatlan tulajdonosának önálló szemétszállítási szerződés nélkül meg kell fizetnie a lakossági és vállalkozási szemétszállítási díj különbözetét is.

*P. B. L. L. L.*



- 18.10.4./ Pótbefizetést kell fizetni általában vagy egyedileg valamely hiány pótlása vagy meghatározott költség részleges vagy teljes, utólagos megtérítése érdekében az erre vonatkozó döntés szerint.
- 18.10.5./ Használati díjként kell megfizetni az ingatlan tulajdonosának használati szerződés alapján a közös használatú épületrész, vagy annak meghatározott területe kizárólagos használatát.
- 18.11./ Az elszámolási egységnél elszámolt bármilyen közös költségen kívüli (pl. pozitív nyitó egyenleg, bérleti és használati díj, ingatlan értékesítés, kamat, stb.) bevétel a közös költség tényleges befizetését (ha befolyt, akkor véglegesen) csökkenti.
- 18.12./ A kiválásról szóló szavazás pénzügyi előfeltétele, hogy az érdekelt elszámolási egység összes elszámolt és befolyt bevétele ne legyen kisebb az elszámolt és kifizethető, valamint a vonatkozó időszakhoz tartozó, de később esedékes kiadásaitól. A kiválás miatti összes (direkt és indirekt (pl. hosszabb távú szerződések felmondási következményei)) költség (beleértve pl. a kár, hátrány, elvesztett kedvezmény is) a kiváló elszámolási egységet terheli.
- 18.13./ Vagyongegosztáskor egy elszámolási egységhez közvetlenül köthető vagyonelemekből más elszámolási egység nem részesülhet, tehát kiválás esetén csak a szövetkezeti közös vagyon osztható meg. A vagyon megosztási alapja a közös költség fizetésénél figyelembe vett lakás alapterület. A vagyont természetben olyan arányban kell megosztani a felek között, amilyen arányban rendelkezésre áll pénzben és eszközben a megosztás előtt. A kiválni szándékozó elszámolási egység a be nem folyt bevételeit és a 18.12. pont szerinti kiválás miatti összes költséget nyilatkozattal átvállalja, vagy ezen összegek levonásra kerülnek a kiadandó vagyon pénzbeli részéből.
- 18.14./ Az előző évi épület-elszámolás pozitív záró egyenlege nem osztható ki, az a következő évi befizetési kötelezettséget csökkenti. A szövetkezet mindenkor évi adózott eredményét az eredménytartalékba kell helyezni, az osztalékként nem fizethető ki.

## V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

### 19./ HÁZIREND

- 19.1./ A közös használatú ingatlan használatának rendje
- A lakóépület minden részében csak a rendeltetésszerű használat megengedett.
  - Az épület egész területén (a lakást is beleértve) - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden olyan magatartásról, tevékenységtől, mely mások nyugalma zavarja.
  - Fokozottan ügyelni kell a közös használatú és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti, tulajdonvédelmi és közegészségügyi előírások betartására. A használat során okozott kárt (sérülés, szennyeződés, stb.) az azt okozó saját költségére köteles megszüntetni vagy megtéríteni.
  - A közös használatra szolgáló, közösen használt, ajtóval leválasztott helyiséget használaton kívül kulcsra zárva kell tartani. Bármely közösen használt helyen elhelyezett tárgyon jól láthatóan fel kell tüntetni a lakóépületben lakással rendelkező tulajdonos nevét. Minden más esetben (nincs helyben lakástulajdona a tárgy gazdájának, nincs tulajdonos felírva a tárgyra) felszólítás nélkül eldobható az előbbinek nem megfelelő tárgy egy igazgatósági tag és két lakástulajdonos tanúsítása mellett.
  - A közös használatú helyiségben dohányozni, vagy a lakást oda szellőztetni, valamint benzin, gázolaj üzemű közlekedési eszközt tárolni tilos!
  - Hirdetést, reklámot csak az erre kijelölt helyen („Hirdetések” felirat alatt) lehet elhelyezni térítés nélkül, ami alól kivétel a lakóépület működtetésével kapcsolatos lakásszövetkezeti értesítés. A hirdetésnek és reklámnak nem minősülő ábra, kép, felirat (pl. grafiti) nem helyezhető el az épület semmilyen részén!



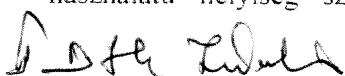
**DR. ADAMKÓ ERNA**  
ügyvéd · KASZ/36081464  
3100 Salgótarján, Füleki út 54-56.  
E. ép. 1. em. 1039



- g./ Nem névre szóló reklám (hirdetési) újsagot csak az erre kijelölt tartóba (fakba) lehet elhelyezni, a névvel ellátott postaládába nem. A reklám újság megjelenését követő het nap múlva a megmaradó példányt a fakból köteles eltávolítani annak kiadója
- h./ A közös használatú vagy tulajdonú helyiségben tilos tartósan bármilyen állatot tartani vagy etetni. Ezen helységen saját lábán közlekedő állatot csak pórázon és 40 cm-től hosszabb kutya esetén szájkosárral szabad átvezetni. Ezen előírások megsértése esetén elvitethető a szabálytalanul tartott vagy gazdátlan (póráz nélküli) állat. Az állat által okozott bármilyen szennyeződést (pl. széklet, szőr, stb.) annak tulajdonosa köteles feltakarítani.
- i./ Aki a lépcsőházi ablakokat kinyitotta, az a szellőztetést követően köteles a bezárásáról is gondoskodni. Szeles vagy zivataros idő esetén a megnyitott ablakot be kell (nem hajtani) zárni!
- j./ A járható tetőt, illetve annak határát a kijáraton felirat jelzi. Felirat hiányában a tető nem járható, s így arra kimenni sem lehet a karbantartást, felújítást és átépítést kivéve.
- k./ A tetőre és közös tulajdonú oldalfalra csak a lakásszövetkezet elnökének írásos engedélye birtokában lehet bármit (pl. antenna, klíma, stb.) elhelyezni.
- l./ Tilos igénybe venni egyéni célra olyan közüzemi (pl. áram, víz, stb.) szolgáltatást, melynek ellenértéke a mindenki által fizetett közös költségből kerül kifizetésre.
- m./ A kaputelefont a használati utasításában leírtak szerint kell igénybe venni. Akinek a lakásához tartozó (központi egység) nyomógombja kód beütése vagy felmenő hívás nélkül nyitja a lépcsőház bejárati ajtaját, annak külön felszólítás nélkül a rendszerből ki kötésre kerül a nyomógombja addig, míg a rendeltetészerű állapotot a lakástulajdonos helyre nem állítja.
- n./ A lakása előtti lépcsőházi, folyosói részt mindenki maga takarítja, a többi terület takarítása 2011. július 4-től a következő, épületenkénti részletezés szerint történik a háztakarítóval nem rendelkező lépcsőházban. A ház melletti járda, lépcső takarítását akkor nem kell végezni a téli (december 1-től február 28-ig terjedő) időszakban, ha ezt a feladatot vállalkozónak kellett kiadni. Aki nem tud a takarítási kötelezettségeinek eleget tenni, az mást bíz meg ennek teljesítésével.
- A 8-12. sz. épületben a lakástulajdonos a saját szintjét, és az alatta lévő szintig a lépcsőt maga takarítja szintenként, az adott szinten lévő lakás albetét növekvő száma szerint a legkisebttől kezdve, hetente váltva folyamatosan; a lépcsőház melletti járda, lépcső takarítását, csúszásmentesítését, hóeltakarítását a lépcsőházban hetente, folyamatosan váltva kell végezni (a legkisebb albetét számú lakás tulajdonosa kezdi, s így tovább, a legnagyobb albetét szám után újra a legkisebb következik).
  - A 35-39. sz. épületben a lakástulajdonos a lépcsőházat és a hozzátartozó járda szakaszt hetente váltva folyamatosan maga takarítja - ha kell csúszásmentesíti, letakarítja a havat - a lépcsőházban a lakás albetét növekvő száma szerint a legkisebttől kezdve a legnagyobbik, s utána újra a legkisebb következik.

## 19.2. A külön tulajdonú ingatlan használatának rendje

- a./ A külön tulajdonú vagy kizárólagosan használt lakást, erkélyt, tárolót és egyéb helyiséget (továbbiakban: lakás) úgy kell használni, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
- b./ A tulajdonos vészhelyzet esetén köteles beengedni a külön tulajdonában vagy használatában álló ingatlanba a katasztrófa elhárításban nyilvánvalóan részt vevő (pl. egyenruhában lévő) személyt.
- c./ A lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától. E rendelkezés betartását nem sérti, ha
- A) zajt okozó háztartási és egyéb kisgép használata, s ehhez hasonló hatást kiváltó tevékenység (a felújítási, átalakítási munkát is beleértve) munkanapokon 8-18 óra, szombaton, vásár- és ünnepnapon 9-14 óra között történik. (Ez az időkorlátozás az azonnali beavatkozást igénylő, és a lakóépület közös részeinek fenntartását, javítását szolgáló, szervezett munkavégzésre nem vonatkozik.)
  - B) a társasági összefogétel 22 óráig (kivételes esetben, a közvetlen szomszédok beleegyezésével a megállapodott időpontig) befejeződik.
- d./ Lakás felújítását, jelentős átalakítását – mely más lakó nyugalmát zavartja, vagy közös használatú helyiség szokásosot meghaladó igénybe vételét érinti – annak várható



- időtartamával együtt hirdetményben kell a lakótársakkal közölni. Különleges esetet kivéve a mást zavaró felújítás nem haladhatja meg a 30 napot
- e./ A lakásból, erkélyről, lépcsőházban a szemetet, port, hulladékot, vizet lesöpörni, lerázni, leönteni, tárgyat, bármilyen anyagot ledobni tilos!
  - f./ A WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba, s így a lefolyórendszerbe, valamint a csapadék levezetőbe szemetet, törmelék, rongyot, állati ürülék, s minden olyan anyagot tilos beönteni, ami dugulást okozhat.
  - g./ A lakás rovar- vagy más kártevő mentesítéséről annak tulajdonosa addig köteles gondoskodni, mielőtt az más lakásra vagy közös használatú helyiségre át nem terjed.
  - h./ A kizárólagos tulajdonú és használatú helyiségben csak fokozott mozgást nem igénylő (szoba)állat tartható úgy, hogy ennek hang-, szag- és higiénés hatása mást ne zavarjon.
  - i./ A lakás tulajdonosa (és albérlője) köteles a postaládáján a nevét jól olvashatóan feltüntetni.

## 20./ TŰZVÉDELEM

### 20.1./Tűzvédelmi szabályzat

A szabályzat a vonatkozó hatályos tűzvédelmi jogszabályok, szabványok és előírások figyelembevételével készült, de nem tartalmazza teljes körűen az azokban foglaltakat. A tűzvédelmi követelmények megtartása, a veszélyhelyzetek megelőzése és elhárítása mindenkire kötelező. Tűz esetén (beleérve az eloltottat is) telefonon, személyesen, valakivel üzenve a legközelebbi tűzoltóságnak kell jelzést adni: Katasztrófavédelem Salgótarján Szent Flórián tér 1., telefon: 112, 411-400

A lakóépület használata:

- a./Az épületet és helyiségeit csak a használatbavételi engedélyben meghatározott rendeltetésének megfelelően szabad használni (az épület emberek állandó vagy ideiglenes tartózkodásának feltételeit biztosítja).
- b./Az épületben és azok helyiségeiben nem szabad éghető anyagot olyan mennyiségben és módon tárolni, illetve azzal olyan tevékenységet folytatni vagy cselekményt végezni, amely az épület rendeltetészerű használatától eltér, tüzet vagy robbanást okozhat.
- c./Alkalmoszerű tűzveszélyes tevékenységet csak előre meghatározott feltételek szerint, az arra vonatkozó előírások betartása esetén lehet folytatni, de az esetleges tűz oltására alkalmas eszközzel mindenféleképpen rendelkezni kell.
- d./A lakásban és talajszint alatt I. vagy II. tűzveszélyességi osztályú folyadékból (pl. pálinka, benzin) max. 10 liter, III. tűzveszélyességi osztályú folyadékból (pl. gázolaj) max. 30 liter tárolható úgy, hogy ez a lakótársakat ne zavarja (pl. a szagával). A talajszint alatt gázpalackot működtetni és elektromos berendezést személyes felügyelet nélkül üzemeltetni tilos.
- e./A lakóépület alapvető rendeltetéséhez alkalmoszerűen kapcsolódó tevékenységen túlmenően más tevékenységet tartósan nem szabad folytatni.
- f./A menekülési utakat és a közművek nyitó- és záró szerelvényeit még ideiglenesen sem szabad elzárni, korlátozni.

### 20.2./ Tűzoltó riadó terv

- a./Tűzjelzés: A tüzet - vagy annak közvetlen veszélyét - észlelő személy köteles felhívni a közelben tartózkodó személyek figyelmét a veszélyhelyzetre és tűzjelzést adni a tűzoltóságnak a fenti telefonszámon vagy gépjárművel rendelkező személy segítségét kérve személyes bejelentéssel, melynek tartalma: káreset pontos helye, címe; életveszély fenn áll-e; sérülés történt-e; káreset, leírása (tűz, robbanás), a veszélyeztetett személyek és tárgyak felsorolása; bejelentő neve, jelzésre használt telefon száma.
- b./Áramtalanítás: A lépcsőház főbejárata közelében lévő tűzvédelmi főkapcsoló elzárása.
- c./Gázszolgáltatás megszüntetése: A lépcsőház keleti oldalán lévő (a külső falon jelölt) főcsap elzárása.
- d./Kiürítés: Tűz, füst keletkezése esetén a lakók, az épületben tartózkodók haladéktalanul kezdik meg a veszélyes terület elhagyását. A menekülést a tűz, füst figyelembevételével, attól távolodva a szabad levegő-, tűz- és füstmentes hely felé kell végezni. A terület elhagyása után létszám ellenőrzés szükséges.
- e./Tűz esetén az épület közvetlen közeléből a járműveket el kell távolítani, s a tűzoltóknak felvonulási helyet kell biztosítani a tevékenységükhöz.



DR. ADAMKÓ ERNA  
ügyvéd • PÉNZ: 36081464  
3100 Salgótarján, Pillekt út 51/56.  
E. ép. I. em. 1039

Tűzoltás, mentés: Tűz esetén elsődleges feladat a sérült, veszélyben lévő emberek mentése. A mentésben minden mentésre alkalmas személynek részt kell vennie. Mentés után a tűz oltását haladéktalanul meg kell kezdeni a rendelkezésre álló eszközökkel, hozzáértően. Vízrel elektromos tüzet oltani tilos! Az oltásban résztvevők csak testi épségük veszélyeztetése nélkül végezhetik az oltást arra alkalmas eszközökkel. A tűzoltóegység megérkezése után a tűzoltóegység parancsnokának utasításait kell betartani az oltásban és mentésben résztvevőknek. A tűzoltóegység parancsnokának minden információt és segítséget meg kell adni. A tűzoltás után a tűzvizsgálókkal is együtt kell működni és információt adni nekik.

## 21./ SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

### 21.1./ Az adatkezelés célja, jogalapja, tartalma

Az Európai Parlament és Tanács 2016/679 számú rendelete, az Információs önrendelkezési jogról és az Információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. (továbbiakban: Info tv.) és a Lsz. tv. előirásai és felhatalmazása alapján készült e szabályzat.

- a./ A tulajdonos (vagy meghatalmazottja) nyilvántartása a lakásszövetkezet gazdálkodása érdekében történik. E körben nyilvántartott adatok: tulajdonolt ingatlan, állandó lakhely, név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje. A tulajdonos önkéntes hozzájárulása alapján az épület működtetése, hibaelhárítása, értesítése érdekében nyilvántartott adatok: tartózkodási hely, telefonszám, e-mail cím. Ezekre a tulajdonossal történő gyors és hatékony kapcsolattartás miatt van szükség. Az adatok továbbadása azoknak (pl. szerelők) történhet, akiknek az adott lakásban vagy lakásból elérhető közös használatú berendezésen munkát vagy ellenőrzést kell végezniük.
- b./ A tartozók hátralékának behajtási eljárással történő érvényesítése érdekében történik a Fizetési meghagyásos eljárásokról szóló 2009. évi L. tv. és a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. előírása szerinti adatok nyilvántartása. Ezen adatok nyilvántartásának célja, hogy a behajtási eljárás megindítható és lefolytatható legyen.
- c./ A munkavállalók vagy jövedelem kifizetésben részesülők (pl. tiszteletdíjas, megbízási jogviszonyos) személyes adatainak a nyilvántartása az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. előírása és önkéntes hozzájárulás alapján történik. E körben nyilvántartott adatok: név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje, lakcím, adóazonosítójel, taj szám. Ezen adatok nyilvántartásának célja a foglalkoztatott azonosítása, ill. az adó és egyéb adatszolgáltatások teljesítése a hatóságok felé. A munkavállaló önkéntes hozzájárulása alapján nyilvántartott adatok: iskolai végzettség, telefonszám, e-mail cím, bankszámlaszám. Ezen adatok nyilvántartásának célja a munkavállaló alkalmazási feltételének ismerete, a vele való kapcsolattartás, a járandóság utalása.
- d./ A bérlők adatainak nyilvántartása önkéntes felhatalmazásuk alapján. Az e körben kezelt adatok: állandó lakcím, név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje, telefonszáma, e-mail címe, személyi igazolvány száma, a társasház készíftető kezességével igénybe vett szolgáltatással (pl. távhő, víz) kapcsolatos egyenleg. Ezen adatok nyilvántartásának célja, hogy a bérleményben esetleg okozott kárt vagy keletkezett tartozást hatékonyan kezelni lehessen. Ezen adatok továbbadása csak a bérleményben történő javítás, ellenőrzést végző személynek, szervnek történik, illetve tartozás vagy károkozás esetén az ez ügyben eljáró szervnek (pl. közjegyző, rendőrség, jegyző).

### 21.2./ Adatkezelés

Az adatkezelő a lakásszövetkezet, aki az adatokat az adat tulajdonosával történt kapcsolat kezdetén veszi nyilvántartásba a 21.1./a./, 21.1./c./, 21.1./d./ esetekben. A 21.1./a./ esetben akkor kerül beszerzésre a szükséges adat az illetékes hatóságtól, amikor először kerül sor behajtási eljárás indítására. Az adatok nyilvántartásában akkor kerül sor változtatásra, ha az illető kéri, vagy nyilvánosan hozzáférhető helyről ez megalapozottan feltételezhető.

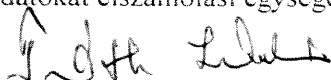
A személyes adatok kezelése célhoz kötötten, tisztességesen, a természetes személy számára átlátható módon történik.

Az adat törlése írásos kérelemre történik, vagy ha az adat tulajdonosával a kapcsolat végleg megszűnik.

Az adatok továbbítása csak az 21.1./a./ pontban felsoroltakban történhet, célirányosan. Az adatok nyilvánosságra nem hozhatók.

A papíralapon lévő adatok zárt szekrényben tartandók. Az elektronikusan tárolt adatokat külső behatolás ellen elektronikusan kell védeni.

Az adatokat elszámolási egységenként külön kell nyilvántartani.



**DR. ADAMKÓ ERNA**  
Ügyvéd • KASZ: 36081464  
3100 Salgótarján, Püski út 54-56.  
E. ép. 1. em. 1039

### 21.3./ Adatbirtokos

Adatbirtokos az, akire a személyes adatok vonatkoznak. Az adatbirtokos a lakásszövetkezettől bármikor írásban kérheti a róla nyilvántartott adatairól a tájékoztatást, az adatainak helyesbítését vagy törlését. Adat törlése csak a jogszabályi felhatalmazáson felüli adatok esetében értelmezhető. A 21.1./c./ és 21.1./d./ pontokban lévő önkéntesen megadott adatok törlésének kérése a jogviszony megszűntetését vonja maga után.

### 21.4./ Adatvédelmi incidens

Ha vélelmezhetően illetéktelen személyhez kerül, vagy megsemmisül, vagy szándékos beavatkozás nélkül megváltozik a személyes adat, akkor az adatvédelmi incidenst ki kell vizsgálni, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, s ha kár nem keletkezett, akkor az ügyet le lehet zárni. Az adatok széles körének nyilvánosságra kerülése, jogosulatlan továbbítása, vagy jogellenes kezelése esetén értesíteni kell a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságot (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c.).

### 21.5./ A kamera alkalmazás szabályai

A kamera közös használatú/tulajdonú területeken készít felvételeket. A felvételek készítésének célja az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelme, a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelme. A felvételeket adathordozón kell tárolni legalább 15 napig. Ha valamely hatóság vagy bíróság a tárolási idő meghosszabbítását kéri szabálysértés, bűncselekmény vagy polgári peres eljárásban bizonyítási eljárásához, akkor azt a törlődése előtt ki kell menteni. Hatóság a felvételek kimásolását is kérheti (lefoglalás) az őrzési határidőn belül. A felvételeket csak az adatkezelési jogosultsággal rendelkező üzemeltető személy kezelheti. Ezek megtekintéséről jegyzőkönyvet kell felvenni az Lsz. törvény szerinti tartalommal. A felvételeket tevékenysége végzéséhez, szerződésből adódó kötelezettségei teljesítéséhez, jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében jogosult megismerni az üzemeltetőt.

Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel őrzési idején belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával (nem hatósági megkeresés esetén) 5.000 Ft + Áfa térítési díj megfizetése után kérheti, hogy a legfeljebb egy órás felvételt annak üzemeltetője továbbra is elérhetővé tegye (pl. kimentve adathordozóra). Ez esetben a felvételen szereplő nem érintettek személyiségi jogának védelmét biztosítani kell. A kamera rendszer hatókörébe került személy az adatkezeléssel kapcsolatos jogait és jogorvoslati lehetőségeit az Info tv-ben és Lsz. tv-ben találhatja meg.

## 22./ ÉRDEKKÉPVISELET

Lakásszövetkezetünk az együttműködés előnyeinek érvényesítésére, az érdekképviselő ellátására tagja a Lakóépületkezelők Nógrád Megyei Egyesületének (Lanme), melyben a lakásszövetkezet elnöke képvisel.

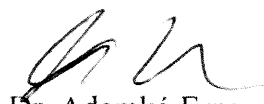
Az Alapszabály a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt előírásokat tartalmazza.

Az egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály elkészítésére a 7.1./, 9.1/ és 21./ pontok változása, valamint a 18.14./ és a 22./ új pontok rendelkezéseivel történő kiegészítés miatt kerül sor.

Az egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály szövege megfelel a létesítő okirat módosítások alapján hatályos tartalmának.

Salgótarján, 2021. július 29.

Ellenjegyezte:

  
Dr. Adamkó Erna  
ügyvéd



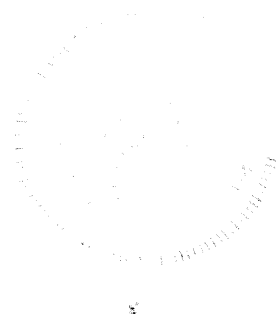
**DR. ADAMKÓ ERNA**  
ügyvéd • KASZ: 36081464  
3100 Salgótarján, Füleki út 54-56.  
E. ép. 1. em. 1039



Nyírfácskai Lakásszövetkezet  
Salgótarján Fáy A. krt. 37.  
telefon: 30|434-2941

# ALAPSZABÁLY

egységes szerkezetben



## ALAPSZABÁLY

mely készült a 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: Lsz tv) alapján

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 1./ A LAKÁSSZÖVETKEZET ELNEVEZÉSE Nyírfáska Lakásszövetkezet
- 2./ A LAKÁSSZÖVETKEZET SZÉKHELYE 3100 Salgótarján, Fáy A. krt. 37.
- 3./ A LAKÁSSZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖRE  
6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység),  
6832 Ingatlankezelés.
- 4./ A LAKÁSSZÖVETKEZET CÉLJA: A Lakásszövetkezetre vonatkozó szabályok szerint a tagok és nem tag tulajdonosok vagyoni hozzájárulása és személyes közreműködése alapján a lakóépületek fenntartása, a lakóépülethez tartozó lakások működési, üzemeltetési feltételeinek biztosítása, szervezése annak érdekében, hogy a tag és nem tag lakástulajdonosok lakásaikat rendeltetésszerűen használhassák. A Lakásszövetkezet határozatlan időre alakul.
- 5./ MŰKÖDÉSI AZONOSÍTÓ: 12-02-000408.

### II. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZERVEI ÉS MŰKÖDÉSE

- 6./ KÖZGYŰLÉS  
A lakásszövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a Közgyűlés, mely a tagok összességéből áll. Az ingatlanok felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.
  - 6.1./ A Közgyűlés hatáskörébe tartozik
    - 6.1.1./ az Alapszabály megállapítása, módosítása;
    - 6.1.2./ az igazgatóság tagjainak és elnökének, valamint a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
    - 6.1.3./ a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
    - 6.1.4./ az éves beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
    - 6.1.5./ döntés a kiválással kapcsolatos vagyon megosztásáról;
    - 6.1.6./ a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása, módjának megváltoztatása;
    - 6.1.7./ a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása;
    - 6.1.8./ belépés érdekképviselői szervbe és kilépés onnan;
    - 6.1.9./ tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentés megtételéről való döntés;
    - 6.1.10./ mindaz, amit a törvény, vagy az Alapszabály máshol a Közgyűlés hatáskörébe utal;
    - 6.1.11./ döntés a szövetkezet belső szervezetének kialakításáról, különösen házközművelés, karbantartási szervezet létesítéséről;
    - 6.1.12./ döntés a közös költség emeléséről;
    - 6.1.13./ döntés a szövetkezet részére új létesítmény létrehozásáról;
    - 6.1.14./ zártrendszerű megfigyelő rendszer kiépítése a törvényi előírásoknak megfelelően;
    - 6.1.15./ különleges (Lsz tv. 13. § (1) bekezdés b/ pontja szerinti) tevékenység megtiltása nem lakás céljára szolgáló helyiségben;
    - 6.1.16./ hatósági kezdeményezésre a nem lakás céljára szolgáló helyiségben engedély köteles tevékenység folytatására való nyilatkozat;
    - 6.1.17./ hatósági előírás megvalósításához a fedezet – hiánya esetén - biztosítása.

DR. ADAM SZERVA  
könyvt. KASZ...  
Salgótarján, Fáy A. ut 37.  
É. ép. I. sz. 1039  
1039

6.2./ A lakásszövetkezet műszakilag egymástól teljesen független épületei (Fáy krt. 8-12., 35-39.) önálló elszámolási egységet alkotnak, melyek saját épületeikre vonatkozóan – a fedezet biztosítása mellett – önállóan is dönthetnek kötelezettség vállalásról (pl. hitel felvétel, stb.) a szövetkezet egésze érdekeinek sérelme nélkül, a közgyűlési szabályok értelemszerű alkalmazásával.

7./ A KÖZGYŰLÉS ÖSSZEHÍVÁSÁNAK, MEGTARTÁSÁNAK SZABÁLYAI

7.1./ A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. Soron kívül is össze kell hívni a Közgyűlést, ha ezt a tagok legalább 10 %-a vagy a felügyelőbizottság írásban - az ok megjelölésével - indítványozza. Az ok csak az lehet, amiben döntés hozható és nem áll szemben valamilyen szabállyal. A tagok legalább 10 %-nak kezdeményezésére összehívott Közgyűlést azután kell kitűzni, ha az indítványozók az írásos előterjesztést (benne leírva a javaslat előnyeit, a megvalósítás elmaradásának esetleges hátrányait, s ha van, pénzügyi kihatását a határozati javaslattal) is benyújtották. Ha az igazgatóság az előírások szerinti indítvány és az előterjesztések kézhezvételétől számított 45 napon belüli időpontra nem hívja össze a Közgyűlést, akkor további harminc napon belüli időpontra a felügyelőbizottság köteles összehívni azt; ennek elmulasztása esetén bármelyik indítványozó tag jogosult összehívni azt további 15 napon belüli időpontra. A Közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A szövetkezet évi rendes Közgyűlését legkésőbb a tárgyévet követő év május 31-ig kell megtartani veszélyhelyzet kivételével. Veszélyhelyzet ideje alatt a költségvetést írásban vagy elektronikusan is el lehet fogadni. Közgyűlést egyidejű személyes részvétellel és írásbeli szavazással is lehet tartani.

7.2./ Az egyidejű személyes részvételű (továbbiakban:) Közgyűlést - annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően - a napirend közlésével legalább hirdetmény útján kell összehívni. A hirdetményt a lakásszövetkezet lépcsőházaiban elhelyezett hirdetőtábláján kell közzétenni. A lakásszövetkezet általános hirdetményei a 37. lépcsőház bejárata mellett kerülnek közzétételre. A meghívó, illetve a hirdetmény tartalmazza a lakásszövetkezet nevét és székhelyét, a Közgyűlés helyét, idejét, beszámoló Közgyűlés esetén épületenként a terv, tény, és a következő évi terv adatokat, valamint a mérleg főösszegét, a megismételt Közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. Ennek melléklete tartalmazza az írásos előterjesztést, benne a határozati javaslattal. Költségvetés (terv és tény) esetén a 8.10. g./ pont szerinti tartalom adja az előterjesztéseket és a határozati javaslatokat. A Közgyűlésre a tagokkal azonos módon a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni. A nem tag tulajdonosok a lakásukkal kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során szavazati joggal rendelkeznek, egyéb napirendi pontoknál tanácskozási joggal vehetnek részt a Közgyűlésen.

7.3./ A Közgyűlés a tagok több mint felének – a tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont esetében a tagok és nem tag tulajdonosok több mint felének - jelenléte esetében határozatképes. Határozatképtelenség esetén akár az eredeti időpontot követő negyed órán belüli időpontra összehívott újabb Közgyűlés – a megismételt Közgyűlés - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve az Lsz tv 17. §. (3.) bekezdés a./ pontjában szabályozott esetekben (egyesülés, szétválás, megszűnés). A megismételt Közgyűlés csak az eredeti - vagy határozatképtelenség miatt berekesztett Közgyűlés esetén az azt követően fennmaradó – napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot. A megismételt Közgyűlésre egyebekben a rendes Közgyűlés szabályai az irányadók. A megismételt Közgyűlés határozatképtelenség esetére a rendes Közgyűlés meghívójában is összehívható, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a megismételt Közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

7.4./ Ha törvény, az Alapszabály vagy a Közgyűlés másként nem rendelkezik, a Közgyűlés határozatait a jelenlévő tagok több mint felének - a tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont esetében a jelenlévő tagok és nem tag tulajdonosok több mint felének - írásban és nyílt szavazással hozza meg. Határozatot csak a meghirdetett napirendben szereplő ügyben lehet hozni.

DR. KÖDMÉNY ERNA  
ügyvezető igazgató  
Közgyűlés  
Szabályzat  
100 sz. sz. sz. sz. sz.  
2021.07.24. File Name: 30

Handwritten signature: K. H. L.



- 7.5./ A Közgyűlésen minden tagot (bizonyos esetekben nem tagot is) egy – igen vagy nem – szavazat illet meg. A Közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonába áll és a tulajdonostársak szavazata között ellentét van, a szavazatokat figyelmen kívül kell hagyni, egyik társtulajdonos szavazata sem vehető figyelembe. A társtulajdonos szavazatának érvényességét nem érinti, ha a többi társtulajdonos a szavazásról távol marad.
- 7.6./ A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek tartalmaznia kell a Közgyűlést vezető elnök, jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tag nevét, a megjelent tagok számát és nevét (a tag által meghatalmazott személy nevét) tartalmazó jelenléti ívet, a Közgyűlés határozatképességének megállapítását, a tárgyalni ügyek (indítványok) összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a Közgyűlés vezetőelnöke és a jegyzőkönyv-vezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.
- 7.7./ A tagok – egyidejű személyes részvétel nélkül, hitelesítéssel ellátott szavazólapon és előterjesztés alapján – írásban is szavazhatnak, ha a döntés így módon is meghozható. Nem lehet írásban szavazni az Lsz tv 19. §-ában foglalt esetekben, valamint a kiválásról. Az írásbeli szavazást az Igazgatóság rendeli el. Az írásos szavazás eljárási szabályai:
- a./ az írásbeli szavazást elrendelő hirdetménynek tartalmaznia kell, hogy mikortól meddig (legalább öt nap), hogyan, hol lehet aláírni a hitelesített írásos szavazás szavazólapját;
  - b./ az írásos szavazásnak tartalmaznia kell fejleces papíron az előterjesztést (a javaslat előnyeit, hátrányait, ha van: pénzügyi vonzatát) az elnök által aláírva, a határozati javaslatot, annak hátán a szavazólapot, mely tartalmazza lakásonként egy tag (nem tag) nevét a lakás azonosítójával, valamint helyet a szavazásra két rovattal: igen (támogatom), nem (elvetem);
  - c./ az írásbeli szavazás akkor tekinthető határozatképesnek, ha a tagok (szavazati jogúak) több mint felének megfelelő számú aláírás szerepel a szavazási lapon;
  - d./ határozattá a javaslat a 7.10.2./ pontban foglaltak szerint válik;
  - e./ írásbeli szavazáskor a tag - álláspontjának megfelelő helyre történő - aláírása a szavazat;
  - f./ a szavazatok összeszámlálását az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnöke, és két szövetkezeti tag végzi, akik az erről készült jegyzőkönyvet, határozatot is aláírják (e négy személynek, szövetkezeti tagnak tagsága jogcímen külön helyrajzi számon {albetéten} lévő lakással kell rendelkeznie, s nem élhetnek egy háztartásban);
  - g./ eyebeekben a Közgyűlés eljárási szabályait kell alkalmazni.
- 7.8./ A tag értesítése
- a./ A lakásszövetkezeti eseményekről, a nem egy személyhez kötődő információkról a lépcsőházban közzétett hirdetményben kell értesíteni az ingatlan tulajdonosait 30 napon belül.
  - b./ Az ingatlan tulajdonosát a közös költség változásáról, a Közgyűlési határozatokról, az előző évi közös költség befizetéséről és az esetleges hátralékaról számítógéppel előállított formalevélben, a szóban forgó ingatlan postaládájába történő kézbesítéssel vagy az ismert e-mail címén kell tájékoztatni.
  - c./ A hátralékosnak évente legalább négyszer fizetési felszólítást kell küldeni a b./ pont szerinti helyre a közös költség tartozásáról annak fennállása idején.
- 7.9./ A közgyűlési határozatok jelölése
- Az egy napon hozott határozatokat egytől folyamatos sorszámmal kell jelölni a következők szerint:
- a./ A személyes részvételű közgyűlési határozat jelölése: K-sorszám/év.hó.nap sorszám
  - b./ Írásos szavazás esetén a közgyűlési határozat jelölése: Ki-sorszám/év.hó.nap sorszám
- 7.10./ Szavazati arányok
- 7.10.1./ Személyes részvételű Közgyűlés esetén a javaslat határozattá válik, ha:
- a./ a 6.1.1./ esetben a jelenlévők több mint kétharmada támogatja;
  - b./ a 6.1.8./ és 6.1.14./ esetekben, ha az összes tag és nem tag több mint kétharmada támogatja;
  - c./ a 6.1.15./, a 6.1.16./, esetekben, ha az összes tag több mint fele támogatja;

DR. ADRIÁN ERNA  
3100 Salkótarján, Fehérvári út 54-56.  
E. ép. I. sz. 1039

- d./ az elszámolási egység összes tulajdonosának több mint kétharmada titkos szavazással támogatja a kiválásra vonatkozó javaslatot;
  - e./ egyéb esetekben, ha a jelenlévők több mint fele támogatja.
- 7.10.2./ Írásbeli szavazású Közgyűlés esetén a javaslat határozattá válik, ha:
- a./ önálló kötelezettség vállalás (pl. kölcsön felvétele) esetén az összes tag több mint fele támogatja írásbeli szavazással;
  - b./ egyéb esetekben a tagok több mint felének részvétele esetén a támogatók többségben vannak.

## 8./ IGAZGATÓSÁG

- 8.1./ A lakásszövetkezet működését és gazdálkodását a közgyűlés által titkos szavazással és egyszerű szótöbbséggel 5 évre megválasztott három tagú igazgatóság irányítja. Az igazgatóság s egyben a szövetkezet vezetője az igazgatósági tagok közül a Közgyűlés által külön szavazással megválasztott elnök.
- 8.2./ Az igazgatóság a jogszabályok, a lakásszövetkezet Alapszabálya és más belső szabályzatok által meghatározott keretek között irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, gazdálkodását, működését. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, s gyakorolja a lakásszövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat. Dönt és intézkedik minden olyan ügyben, amit a jogszabály és az Alapszabály nem utal más szövetkezeti szerv hatáskörébe. A Közgyűlésnek fenntartott ügyekben javaslattételi, előkészítési kötelezettsége van, s ellátja mindazon feladatokat, melyeket jogszabály, Alapszabály a hatáskörébe utal.
- 8.3./ Az igazgatóság tevékenységéért a Közgyűlésnek felelős, amelynek évente köteles beszámolni végzett munkájáról, a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
- 8.4./ A lakásszövetkezetnél végzett minden nemű ellenőrzés, vizsgálat alapján szükségessé vált intézkedések megtétele – ha nem tartozik más szerv hatáskörébe – az igazgatóság hatáskörébe tartozik.
- 8.5./ Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére 30 napon belül köteles választ adni, lakást érintő tulajdonosváltozás esetén a tag kérésére a költségtartozásról köteles írásbeli nyilatkozatot adni, s tartozás esetén a hátralék összegét is meg kell jelölnie.
- 8.6./ Az igazgatóság köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatát, indítványát s erről a legközelebbi ülésen határozatot hozni.
- 8.7./ Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét, egyes feladatok ellátására tagjait is megbízhatja. Két ülés között az igazgatóság képviselőjében az elnök jár el. Az igazgatóság ügyrendjét maga állapítja meg.
- 8.8./ Az igazgatóság üléseit munkaterv alapján szükség szerint tartja, melyről jegyzőkönyvet kell készíteni. Az igazgatóság ülését soron kívül össze kell hívni, ha azt bármelyik igazgatósági tag, a felügyelőbizottság vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az ok megjelölésével indítványozza.
- 8.9./ Az igazgatósági ülés határozatképes, ha az összes tagok több mint a fele jelen van. Határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az igazgatóság határozatairól nyilvánartást vezet.
- 8.10./ Az igazgatóság hatáskörébe tartozik különösen:
- a./ a szövetkezet belső szabályzatainak - kivéve az Alapszabály - megalkotása, módosítása,
  - b./ a Közgyűlés összehívása, előkészítése, lebonyolítása, a határozatok végrehajtása,
  - c./ működteti, hasznosítja a szövetkezet fel nem osztható vagyonát,
  - d./ döntés a tagfelvétel és a tagsági viszony megszüntetése kérdésében,

DR. DAMKÓ ERNA  
Ügyvezető, KASZ: 3608/1464  
Ezerháromezer, Füleki út 54-56.  
3100 Salgótarján, em. 1039

- e./ az üzemeltetést, hiteletörlesztést érintő, költségnövekedést okozó (adó, járulékok, kamat, egyéb elvonás, költségelem növelés, stb.) áremelés és a fogyasztás növekedés értékének arányában
- a közös költség emelése, az általános összegek megállapítása,
- f./ fizetési felszólítás nem teljesítése esetén fizetési meghagyás, majd végrehajtás kezdeményezése, a jelzálogjog bejegyzése és törlése legalább három havi közös költség tartozás esetén,
- g./ az épületek éves elszámolási formájának, fő csoportjainak megállapítása,
- h./a mellékvíz mérők típusának, elhelyezésének meghatározása, rendeltetésszerű használatának ellenőrzése
- i./ a tag kérésére írásbeli kimutatást ad a közös költség töketartozásról egy lakástulajdonhoz évente legfeljebb egyszer nettó 5.000 Ft előre befizetett térítési díjért,
- j./ fedezethiány esetén az érintett épület (önálló elszámolási egység) közvetlen költségei kifizetésének felfüggesztése,
- k./ vízátalányt is tartalmazó legalább hat havi közös költség tartozás esetén a lakás vízellátásból való kikötésének alkalmazása,
- l./ a bérleti díj bevétel miatt a nem tagok üzemeltetési díj növekményének megállapítása, kiközlése.

## 9./ FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

9.1./A Közgyűlés titkos szavazással és egyszerű szótöbbséggel 5 évi időtartamra 3 tagú felügyelőbizottságot, a bizottság tagjai közül elnököt választ. A felügyelőbizottság munkáját az elnök irányítja.

9.2./A felügyelőbizottság hatásköre:

- a./A lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzés.
- b./A lakásszövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet vizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthet.
- c./A lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, tagjaitól, nem tag tulajdonosaitól felvilágosítást kérhet, akik a kérés teljesítését nem tagadhatják meg, a tisztségviselők és az alkalmazottak a kért iratokat bemutatni kötelesek
- d./Felhívhatja a szövetkezet bármely szervét, hogy az általa hivatkozott (pl. jogszabályi, alapszabályi, stb.) előírásnak megfelelően járjon el.
- e./Indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a Közgyűlés összehívását.
- f./Javaslatot tesz a tisztségviselők díjazásának megállapítására.
- g./Összehívhatja a Közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének.
- h./Az éves beszámoló, a mérleg és eredmény kimutatás alapján véleményt nyilvánít a Közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.
- i./Véleményt nyilváníthat a Közgyűlés elé terjesztett egyéb beszámolókról és jelentésekről
- j./Kivizsgálja a részére érkező bejelentéseket.
- k./A szövetkezeten belüli (lakástulajdonosok közötti) érdeksérelmek esetében a békéltetést végzi.

9.3./A felügyelőbizottság tevékenységéért a Közgyűlésnek tartozik felelősséggel, amely évente legalább egyszer beszámol.

9.4./A felügyelőbizottság éves munkaterv alapján működik, határozatképes, ha tagjainak több mint a fele jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

9.5./A felügyelőbizottság üléseiről és vizsgálatairól jegyzőkönyvet kell készíteni, a vizsgálatokról készült jegyzőkönyvet a vizsgálattal érintett személyekkel ismertetni kell, akik arra észrevételt tehetnek. A Felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

DRADAMKÓ ERNŐ  
1000 Solvay utca, Füleki út 54-56.  
E. épület, em. 10.  
Tel: 06-1-36281464

9.6./A felügyelőbizottság elnöke vagy az általa megbízott tagja, a lakásszövetkezet bármely testületének az ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

9.7./ A 15.2.i./ pont szerinti bejelentést követő 10 napon belül – támogató vagy elutasító véleményével és ennek indoklásával kiegészítve – megküldi azt a lakásszövetkezet elnökének. Ezzel egy időben intézkedéséről a bejelentőt is tájékoztatja.

#### 10./ JELÖLŐ BIZOTTSÁG

10.1./A Közgyűlés állandó jelölőbizottságot nem választ, szükség esetén a jelölési feladatok ellátására az igazgatóság kér fel 3 lakásszövetkezeti tagot, akiket e tisztségükben a választó Közgyűlés határozattal erősít meg.

10.2./A jelölőbizottság feladata, hogy előkészítse a Közgyűlés hatáskörébe tartozó tisztségviselők megválasztását, a tisztségre jelölt személyekre a Közgyűlés elé javaslatot tegyen.

#### 11./ TISZTSÉGVISELŐK

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

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

11.2./ Szakmai követelmények:

Az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnökének legalább középfokú iskolai végzettséggel kell rendelkezni

11.3./ Nem lehet tisztségviselő

- a./ akit bíróság cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- b./ akit büncselekmény elkövetéséért jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól mentesült;
- c./ akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- d./ aki az Alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- e./ aki nem tagja a lakásszövetkezetnek.

11.4./ Összeférhetetlenség

11.4.1./ Lakásszövetkezeten belüli összeférhetetlenség

a./ Közeli hozzátartozók (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés) és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben összeférhetetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között.

b./ Az igazgatóság elnöke és tagja nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává, illetve a felügyelőbizottság elnöke és tagja nem lehet az igazgatóság tagja, és nem lehet a szövetkezet alkalmazottja.

11.4.2./ Külső összeférhetetlenség

Ugyanazon személy egyidejűleg legfeljebb három szövetkezeti tisztséget, gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő, azonban a tisztségre történő jelölésénél, az érdekelteket érő tisztségre történő jelölésénél, illetve gazdasági társaságot köteles előre írásban tájékoztatni.

11.5./ A tisztségviselők felelőssége

11.5.1./ 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.

*[Handwritten signature]*

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

11.6./ Tisztségviselői megbízatás megszűnése

11.6.1./Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a./ a megbízatás időtartamának lejártával;
- b./ a tisztségviselő halálával;
- c./ a tisztségviselő lemondásával, felmentésével;
- d./ a Közgyűlés általi felmentésével;
- e./ a tagsági viszonyának megszűnésével.

11.6.2./Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetetlenséget, vagy a kizáró okokat a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg. A tisztségviselő az összeférhetlenségi vagy a kizáró ok megszűnését vagy megszüntetését erre vonatkozó írásbeli, hiteles dokumentum bemutatásával köteles igazolni.

11.6.3./ A tisztségviselők felmentéséről a Közgyűlés titkos szavazással dönt.

11.6.4/ A tisztségviselők tevékenységüket társadalmi munkában végzik, azonban őket a Közgyűlés munkájukkal arányban álló díjazásban részesítheti.

11.6.5./ A tisztségviselőket (2011. év májusától kezdődően) ciklusonként titkos szavazással, egyszerű szótöbbséggel választja a Közgyűlés. Egy ciklus öt év. A ciklus közben megüresedett helyre a ciklus végéig kell tisztségviselőt választani az általános szabályok szerint.

11.7./ Elnök

Az elnök a lakásszövetkezet törvényes képviselője, aki egyben az Igazgatóság elnöke.

Az elnök a szövetkezet működését és gazdálkodását a jogszabályok és belső szabályzatok keretei között, a Közgyűlés és az igazgatóság határozatainak megfelelően, személyes felelősséggel irányítja. A két igazgatósági ülés között végzett tevékenységéről a soron következő igazgatósági ülésen beszámol az igazgatóságnak. Feladatainak a részletezését az igazgatóság ügyrendje tartalmazza. Hitelesíti az írásos szavazás előterjesztését és szavazó lapjait. Intézkedik, hogy a 9.7./ pontban foglalt panasszal érintett szerv 45 napon belül dönthessen a kifogás elfogadásáról vagy elutasításáról.

12./ A LAKÁSSZÖVETKEZET KÉPVISELETE:

12.1./ A lakásszövetkezetet az elnök képviseli.

E jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható.  
Az elnök cégjegyzési joga önálló.

12.2./ Az elnök akadályoztatása, tartós távolléte vagy cselekvőképtelensége esetére felhatalmazást adhat helyettesítésére írásban két szövetkezeti tagnak. A lakásszövetkezet tagja cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti joggal felruházott lakásszövetkezeti tag együttes aláírása szükséges.

III. TAGSÁGI VISZONY

13./ TAGSÁGI VISZONY LÉTREJÖTTÉ

13.1./ A lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki

- a./ az Alapszabályban meghatározottaknak megfelel;
- b./ írásbeli nyilatkozatban az Alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti;
- c./ lakás vagy nem lakás tulajdonosa.

DR. ADAM KÖRÖSI  
ügyvéd - KASZ. 3603/2013. sz. határozat  
E. ép. I. em. 1039

- 13.2./ A lakásszövetkezetnél a tulajdonos (örökös, megajándékozott, vevő) tagfelvételi kérelme, ha az előzőekben ismertetett feltételeknek megfelel, nem utasítható el.
- 13.3./ Ha a lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.
- 13.4./ 14. életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett 14. életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérelem alapján lehet tagja a lakásszövetkezetnek.
- 13.5./ A tagfelvételtől az igazgatóság dönt, a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb három hónapon belül. A döntésről a belépni szándékozót értesíteni, és a Közgyűlést tájékoztatni kell.
- 13.6./ A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre.
- 13.7./ A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén bírósághoz lehet fordulni.
- 13.8./ A lakásszövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, mely - az ellenkező bizonyításáig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

#### 14./ A TAGSÁGI VISZONY MEGSZŪNÉSE

14.1./ A tagsági viszony megszűnik:

- a./ ha a tag meghal, illetve nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- b./ ha a tag a lakásszövetkezetből kilép,
- c./ ha a tagot kizárlják,
- d./ a tagnak a lakásra fennálló tulajdonjoga megszűnik,
- e./ ha a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

14.2./ Kilépés

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban kell bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között legalább 30 napnak kell eltelnie. A tagsági viszony csak 30. nap elteltével, a hónap utolsó napjával szűnik meg.

14.3./ Kizárás

14.3.1./ A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a./ a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít,
- b./ ha a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek felszólítás ellenére, a felszólításban szereplő határidő alatt sem tesz eleget,
- c./ felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az Alapszabálynak megfelelő módon megállapított közös költség fizetési kötelezettségét.

14.3.2./ A kizárást tárgyaló igazgatósági ülésre az érintett tagot meg kell hívni, a kizárásról határozatot kell hozni, melyet az érintett taggal írásban kell közölni, s a határozatban rendelkezni kell a bírósági út igénybevételeének lehetőségéről.

14.3.3./ A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 napon belül szűnik meg, kivéve, ha a határozat későbbi időpontot állapít meg, vagy 60 napon belül a kizárási határozat felülvizsgálatára keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi.

14.3.4./ A kizárt tag a lakásszövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.

14.4./ Elszámolás a kilépett, kizárt taggal, a meghalt tag örököseivel

14.4.1./ A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, vagy örököseivel pénzben, 60 napon belül kell elszámolni.



- 14.4.2./ A volt tag, illetve az örökös a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a lakásszövetkezettől nem követelheti. Túlfizetésen azt kell érteni, ha a tulajdonos a mindenkor havi befizetési kötelezettségén felül úgy fizet, hogy a tárgyhónap végéig halmozottan fennálló, minden esedékes és lejárt kötelezettsége (közös költség, pótelőírás, késedelmi kamat, stb.) ki van egyenlítve a lakásszövetkezet felé.
- 14.4.3./ A tagsági viszony megszűnése esetén a szövetkezettől a szövetkezet javára bármely címen teljesített befizetésének - a közös költség túlfizetés kivételével - visszatérítését nem követelheti

## 15./ JOGOK, KÖTELEZETTSÉGEK

A tag és nem tag az alább részletezett jogait személyesen gyakorolhatja, melybe beletartozik az is, ha a távollévő tagot vagy nem tagot Közgyűlésen szabályos meghatalmazással közvetlen családtagja (házastársa, felnőtt gyermeke, szülője) vagy jogi képviselőre vonatkozó engedéllyel rendelkező személy képviseli. Nem tagot csak az Lsz tv-ben külön nevesített ügyekben illetik meg e jogok.

### 15.1./ A tag (és nem tag) alapvető joga

- részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében;
- igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat;
- tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a Közgyűlésen;
- a tag – jogi személy képviselőjét kivéve - tisztséget viseljen a lakásszövetkezetben;
- a tisztségviselőktől felvilágosítást kérjen a lakásszövetkezetet érintő bármely kérdéstről, az Alapszabályban, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvben, illetőleg a jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, s ezekről a másolási költség megfizetése mellett másolatot kérjen;
- használja a lakásszövetkezet közös használatra szolgáló területeit, helyiségeit, felszereléseit, berendezéseit a lakásszövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül;
- a tag a lakásszövetkezet közös költséget csökkentő bevételeiből a közös költség viselésének arányában részesedik, akként, hogy ilyen arányban csökkentett közös költséget fizet;
- a tag a lakásszövetkezet területén lakását rendeltetéstől eltérően az esetlegesen szükséges egyéb engedélyek beszerzését követően is csak az igazgatóság engedélyével használhatja;
- javasolhatja Közgyűlés összehívását, s javaslatot tehet közgyűlési napirendre;
- az épülete közös használatú, tulajdonú részein végzett társadalmi munkában való részvétel saját felelősségére, ha rendelkezik az adott építési, szerelési – hatósági engedélyhez nem kötött – tevékenységre vonatkozó szakképesítéssel;
- a reá sérelmes határozat bírósági megtámadása.

### 15.2./ A tag (és nem tag) alapvető kötelessége

- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét (a tárgyhó 15. napjáig), és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében;
- az Alapszabály, a szövetkezet működésével kapcsolatos szabályok, előírások betartása, a lakásszövetkezet vagyonának gondos kezelése és védelme;
- a tulajdonában lévő ingatlanon, berendezési, felszerelési tárgyon, eszközön, aminek hasznát, szolgáltatását, eredményét más is élvezzi, a tag önhatalmúlag nem végezhet olyan átalakítást, beavatkozást, amely az érintett rész, illetve az ez által működtetett rendszer céljának megfelelő, rendeltetésszerű üzemeltetést gátolja, korlátozza;
- rendeltetésszerűen, illetve eltérő használat engedélyezése esetén az engedélyben foglaltak szerint - más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül - használja (házirend, tűzrendészeti, vagyonvédelmi, stb. előírások betartása) a tulajdonában álló lakást, és gondoskodik annak karbantartásáról, köteles haladéktalanul elhárítani a lakásán keletkezett olyan meghibásodásokat, melyek a szomszéd lakásokban okozhatnak, illetve azok használatát zavarják (vízelvezetés, beázás, stb.);
- viseli a külön közműórával mért lakásával kapcsolatos igénybevett szolgáltatások díjait;
- lakásában tervezett építkezéstről értesítse az igazgatóságot;
- lehetővé tegye és tartsa, hogy a lakásába a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel

- összefüggésben, a szükséges ellenőrzés és fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson, a tag szükségtelen háborítása nélkül;
- h./ azonosításra alkalmas (név, leánykori név, anyja neve, születési hely és idő) személyes (cég esetén cégazonosító: pl. statisztikai számjel, hatósági nyilvántartási szám) adatainak, elérhetőségének (tényleges tartózkodási helye, telefonszáma) megadása;
  - i./ a lakásszövetkezet bármely szerve határozatának bírósági megtámadása előtt 50 nappal a kifogás bejelentése a felügyelőbizottságnak;
  - j./ a nevével ellátott, rendeltetésének megfelelően használható, „házigyári” méretű postaláda működtetése a lépcsőház földszintjén elhelyezve;
  - k./ fizetési kötelezettségének és az ezzel kapcsolatos befizetésének rendszeres összevetése, követelésének, tartozásának figyelemmel kísérése;
  - l./ nem változtathat a mellékvízmérő típusán, méretén, elhelyezésén a szövetkezet illetékes szervének döntése után, azzal ellentétesen;
  - m./ a közösségi együttélés írott és íratlan szabályainak betartása;
  - n./ a lakástulajdonára vonatkozó elidegenítés legalább 15 nappal korábbi bejelentése az igazgatóságnak;
  - o./ a lakás tulajdonjogának megszerzését követő 15 napon belül azt bejelenteni az igazgatóságnak;
  - p./ a lakásszövetkezet bármely szerve határozatának bírósági megtámadása előtt 50 nappal a kifogás bejelentése a felügyelőbizottságnak;
  - q./ a fém kád bekötése a lakás vagy az épület érintésvédelmi rendszerébe (melynek nem része a vízvezetékcső rendszer),
  - r./ a szövetkezet működésével, tevékenységével kapcsolatos kifogásával csak azt követően fordulhat külső (pl. hatóság, bíróság, közvetítő eljárás, stb.) szervhez, ha az igazgatóság, majd a felügyelőbizottság írásos válasza nem kielégítő a tag számára.

#### IV. A LAKÁSSZÖVETKEZET TULAJDONI ÉS ANYAGI VISZONYAI

##### 16./ FELELŐSÉGI SZABÁLYOK

A lakásszövetkezet a tagjának, a tag a szövetkezetnek jogellenesen okozott kárért a polgári jog felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére való kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik

##### 17./ TULAJDONI ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

###### 17.1./ Közös használatú, tulajdonú részek

A lakásszövetkezet tulajdonának használatára mindegyik tag jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogos érdekeinek sérelmével. A szövetkezeti tulajdon használata a jogszabályoknak, hatósági előírásoknak, Alapszabály előírásainak, a közgyűlési határozatoknak megfelelően történhet.

A lakásszövetkezet tulajdonában áll a lakóépületekhez tartozó földrészlet, a lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei, központi berendezései, a közös tulajdonú lakás.

###### 17.1.a./ Épületszerkezetei általában (közös használat):

- A./ a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartó- és födém szerkezetek, külön tulajdonban álló lakásokban lévő falak kivételével,
- B./ a lakóház folyosói, lépcsőházai ezek nyílászáró szerkezetei, korlátjai és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben vagy közműaknában álló, lakáshoz tartozók (erkély is) kivételével,
- C./ a lakóház kéményei, szellőző aknái,
- D./ a lakóház elektromos-, szerelő- és strang aknái,
- E./ a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények.

###### 17.1.b./ Központi berendezései általában (közös használat):

- A./ hidegvízvezeték hálózat a telekhatártól, ill. a vízszolgáltató vízmérőórájától a külön tulajdonban álló, lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben vagy közműaknában a strang vagy elosztó vezeték utáni első elzáró szelepig, ha ilyen

DR. DAMKÓ ERNA  
ügyvéd, közj. és nemj. jogi tanácsadó  
3100 Salgótarján, Gyűlési út 54-56.  
E. ép. I. em. 4039



- nines, a strang leágazásig, a közös használatú helyiségekben, a közösségi lakásban az összes berendezés és felszerelés is.
- B./ a szennyvízesatorna hálózat a telekhatártól vagy az épülethez legközelebbi szennyvízknáttól az épület függőleges szennyvízvezetékeinek leágazásáig.
- C./ az elektromos vezetékhalozat az épületben lévő átvételi ponttól a lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékekig, a közös használatú helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes felszerelés és berendezés is.
- D./ parapet gázos épületben a csatlakozóvezeték a lakás és nem lakás gázórája felé, a felszálló vezetékről történő leágazásáig.
- E./ a kaputelefon központi egysége a hozzá tartozó vezeték hálózattal.
- F./ a tűz- és villámvédelmet szolgáló berendezési eszközök, felszerelések.
- 17.1.c./ Közös tulajdonú, illetve közös használatra szolgáló helyiségek és területek:
- A./ közösségi célú helyiségek,
- B./ kapualj, lépcsőház, folyosó, függőfolyosó,
- 17.1.d./ A közös tulajdonú, önálló helyrajzi számmal ellátott ingatlan helyrajzi száma: 2070/A/76, címe: 3100 Salgótarján Fáy A. krt. 37. I/6., területe: 51 m<sup>2</sup>, tulajdonosa: Nyírfácska Lakásszövetkezet (3100 Salgótarján, Fáy A. krt. 37., statisztikai száma 10102763-6820-593-12).
- 17.1.e./ A lakásszövetkezet helyrajzi számai Salgótarjánban: 2040, 2070.
- 17.2./ Nem közös tulajdon
- A lakás – a közös tulajdonú kivételével – és nem lakás (pl. üzlet, intézmény, vendéglátó egység, rendelő) a tag és nem tag tulajdonában van. A lakás tulajdonosáé a 17.1. pontból következő berendezések, vezetékek, falak, a strang utáni vízelzáró szelep és mellékvízmérő, a gáz csatlakozóvezeték lakást ellátó leágazásától a fogyasztói vezeték felé (kivéve a gázóra) eső része (pl. csőszakasz, idomok, szelep), a lakás berendezési és felszerelési tárgyai, a kaputelefon lakáskészüléke, a postaláda, az erkély, valamint a lakás nyílászárói, padló- és falburkolatai. A mellékvízmérők típusának és méréspontosságának (azok tulajdoni viszonyától függetlenül) meg kell egyeznie (8.10.h./ pontnak megfelelően).

## 18./ GAZDÁLKODÁS

- 18.1./ A szövetkezet éves terv alapján gazdálkodik. A tervet, az erről szóló beszámolót és a következő évi tervet önálló elszámolási egységenként is el kell készíteni, s az erről szóló közgyűlési meghívó részét képezi. A tervet az ismert tényadatok, áremelések, várható fogyasztási adatok, aktuális szerződések, előre látható változások és az alapszabályi előírások alapján, megalapozott adatok birtokában úgy kell elkészíteni, hogy a rendelkezésre álló nyitóegyenleg és a bevételek összegének meg kell haladnia a reálisan tervezett kiadásokat a 8.10./g./ pont szerinti formában.
- 18.2./ A lakásszövetkezet nem közvetlen költségeit az épületekben lévő lakások és nem lakások összes négyzetmétere arányában kell felosztani.
- 18.3./ A költséget, veszteséget az a ház (elszámolási egység) viseli, aki igénybe vette, fogyasztotta a szolgáltatást vagy a bevételt kapta volna, vagy elmulasztotta, illetve helytelenül döntött a hátrányt okozó ügyben épületével kapcsolatban.
- 18.4./ Az előző évi épület-elszámolás pozitív záró egyenlege nem osztható ki, az a következő évi befizetési kötelezettséget csökkenti.
- 18.5./ A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozások fedezésére nem elegendő, a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a Közgyűlés határozatával a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- 18.6./ A közös költség tartozás a telekkönyvi albetét tulajdonosait egyetemlegesen terheli. A tartozás behajtásával kapcsolatos költség a hátralékost terheli. Tartozás esetén minden olyan szolgáltatás (pl. víz, áram, helyiség használat, stb.) korlátlanul mérsékelhető, mely

DR. KÖDMKÓ ERNA  
Ügyvezető elnök  
3100 Salgótarján, Fáy A. krt. 37. I/6. sz. ép.  
T. em. 1039. sz. 54-56

összefüggésben van a lakásszövetkezet felé történő (pl. közös költség, vagy egyetemleges felelősséggel, készfizető kezességgel köthető egyéb szolgáltatás miatt keletkező) tartozással: azt esőkenti, vagy annak növekedését mérsékli (bérlet esetén is), vagy ösztönöz a tartozás megfizetésére. A korlátozás legfeljebb a tartozás fennállásáig, ill. bérlemény esetén a kiköltözésig tartható fenn.

Késedelmes fizetés esetén a lejárt részletek után késedelmi kamatot kell fizetni.

- 18.7./ A tartozás nem önkéntes megfizetése érdekében tag esetén 25.000 Ft-ot, vagy három havit elérő, vagy nagyságtól függetlenül legalább egy éve fennálló összegtől, míg nem tag esetén összeghatár nélküli közös költség tartozástól lehet bírósági, közjegyzői eljárást indítani.
- 18.8./ A lakásszövetkezet felé több címen fennálló fizetési kötelezettség esetén a nem pontosan jelölt befizetést elsősorban a behajtással kapcsolatos költségekre (pl. fizetési meghagyás-, per-, végrehajtási-, adat beszerzési költség, stb.), másodsorban a késedelmi kamatra, harmadsorban a bérleti vagy használati díjra, negyedsorban a közös költségre, ezen túl pedig az egyéb kötelezettségekre kell figyelembe venni.
- 18.9./ A be- és kifizetett összegeket évente legalább főtevékenységi csoportonként kell kimutatni. Az előző évi befizetések elszámolási időpontja az azt lezáró Közgyűlés napja, s ekkor esedékes az előző évi előírási hiány miatti pótbefizetés teljesítése is. Az elszámolás eredményeként keletkezett esetleges többletbefizetést a következő időszak kötelezettség teljesítésére kell figyelembe venni. Az előző évben közös költségre elszámolt befizetésekről a Közgyűlés időpontjának dátumával igazolást kell kiadni a 7.8./b./ pont szerint.

#### 18.10./ Közös költség

A közös költséget - melyet általában (kivéve pl. szerződés által keletkeztetett fizetési kötelezettséget, tag cselekedete, magatartása miatt áll be fizetési kötelezettség, stb.) határozattal kell megállapítani (melyet a 7.8.b. pont szerint kell kézbesíteni) - a lakás és helyrajzi számmal rendelkező nem lakás (tag és nem tag) tulajdonosai - közösségi tulajdonú lakás esetén annak használói - kötelesek megfizetni egyetemlegesen. A közös költséget havonta a lakás és helyrajzi számmal rendelkező nem lakás egész számra kerekített alapterülete (az elszámolási egységben lévő összes lakás alapterületéhez viszonyított) arányában (tulajdonrész!) kell megfizetni az önálló elszámolási egységenként meghatározott Ft/m<sup>2</sup>/hó összeg alapján, ami alól kivételt tehet az Igazgatóság a lakásszövetkezeten kívüli szervek által más módon meghatározott térítés esetén. A közös költség (vagy bármely eleme) összege - indokolt esetben (pl. tulajdonos váltás, vízóra szerződéskötés) - fél hónapra bontható a kerekítés általános szabályai szerint. A közös költséget banki átutalással, vagy (a lakásazonosító számot is tartalmazó) csekkben kell megfizetni. A közös költség elemei:

##### 18.10.1. Felújítás

a./ A felújítási befizetés nyújt fedezetet a közös tulajdonú, használatú épületrészek tartós működőképességének, főbb felszerelési tárgyakra fenntartására, az évet meghaladó, ciklusonként ismétlődő (pl. villám-, tűz-, érintésvédelmi, gázvezeték, kémény) ellenőrzésekre és az azok miatti javítások végrehajtására, a gáz csatlakozóvezeték legfeljebb 10 évenként egyszeri, szervezett javításához kapcsolódó nyomáspróbájára.

Felújítási befizetesként kell nyilvántartani a lakás-takarékpénztári megtakarításra fordított összeget is.

b./ A felújítás képzése nem lehet kevesebb a hatályos jogszabályban meghatározott, kedvezményes kamatozású (állam által támogatott) hitel felfelvétele során felvett összegnél (jelenleg 10 Ft/m<sup>2</sup>/hó).

c./ A közös használatú, tulajdonú rész elidegenítéséből befolyt bevétel - az adott évi esetleges veszteség és az adó kifizetése után - a felújítás képzésén kell növelni.

d./ A felújítás képzésén felül a felújítás egyéb bevétele - többek között - a kapott állami, önkormányzati vagy európai uniós pénzügyi támogatás, a pénzügyi megtakarításra (pl. lakástakarékpénztári szerződésre) kapott támogatás, kamat.

##### 18.10.2. Víz



- a./ Vízóra vonatkozó, a vízszolgáltató céggel kötött, élő szerződés hiányában a mért vízfogyasztás helyett vízátalányt ( $Ft/m^2/hó$ ) kell fizetni tulajdoni hányad (alapterület) alapján (kivéve a lakásszövetkezeti tulajdonút) akkor is, ha nem lakják a lakást. A vízátalány nagysága nem függ össze a lakás és/vagy az épület vízfogyasztásával.
- b./ Csak a vízszolgáltató cégnél nyilvántartott, általa (a lakásban vagy bérleményben {továbbiakban: helyiségben} lévő összes) elszámolásra átvett és rendeltetésszerűen működő alvzímérő óra szolgál alapul a helyiség víz fogyasztásának elszámolására. Nem minősül rendeltetésszerűen működő alvzímérő órának – szolgáltatói számla kibocsátás ellenére sem -, ha az óra nem mutatja a helyiségbeli valós fogyasztást (pl. huzamosabb ideje indokolatlanul áll; vízhasználat ellenére nem mindig, vagy nem az óra típusának megfelelő műszaki paraméterekkel méri a fogyasztást, stb.). Amennyiben a szolgáltató a valós vízfelhasználást nem érvényesítette számlájában, akkor a különbözetet a közös költségben kell megfizetni. A mérés pontosságának vitatása esetén a mellékmérő előírászerű működését ellenőrző méréssel kell megállapítani, melynek költségét az viseli, akinek az állítása nem bizonyosodott be. A valós fogyasztás megállapíthatatlansága esetén vízfogyasztási átalányként ( $Ft/m^2/hó$ ) történik a különbözet meghatározása idő és/vagy mérőhely arányosan akár visszamenőlegesen is.
- c./ A meghatározott típusú és méréspontosságú mellékvzímérőtől történő eltérés esetén vízóránként méréspontatlansági átalányt kell fizetni a közös költség részeként a lakásszövetkezet felé a mért vízfogyasztástól függetlenül átalányként ( $Ft/m^2/hó$ ).
- d./ A közgyűlési döntéstől eltérően elhelyezett mellékmérő esetén meg kell fizetni a közös költség részeként a lakás vízátalányának és a vízszolgáltató által leszámított összegnek a különbözetét.
- e./ A lakás vízfogyasztásból való kikötésére vonatkozó döntés esetén a vízvételést többféle módon (pl. közkútról térítés mentesen, üzletből vásárlással, lakóépület fogyasztásának terhére, stb.) lehet, de egyféleképpen kell biztosítani. A lakóépület vízfogyasztásának terhére történő vízfogyasztásért előre (feltöltő kártyás vagy pénzbedobós vízkiadó automatából) vagy utólag (a lakást használók száma alapján, norma szerinti mennyiség közös költségben való előírásával) kell fizetni, melyet a közös költségben vízátalányként elő kell írni. Előre fizetés esetén a kiadható legkisebb mennyiség víz- és csatorna használat térítési díját – az automata berendezés költségének megtérülésére is tekintettel -, valamint a nem visszaváltható feltöltős kártya árát az igazgatóság határozza meg. A kártyát feltölteni készpénzzel, munkaidőben az igazgatóság által meghatározott helyen lehet. A feltöltött kártyáról pénzt nem lehet visszafizetni. A feltöltős kártyát annak tulajdonosa legfeljebb a vízkikötés megszűntét követő egy hónapig használhatja.
- 18.10.3./Üzemeltetés térítéseként kell megfizetni az előző csoportokba nem tartozó jogcímű, a lakóépület folyamatos működtetésére szolgáló költségeket, céltartalék képzését. Nem kell ebben megfizetni:
- a./ az elszámolási egység átlagos lakás alapterület alapján számított egységnyi szemétszállítási díj ( $Ft/m^2/hó$ ) adott lakás alapterületére vonatkozó összegét arra az időszakra (jelenleg: maximum naptári negyedévenként), melyre a lakástulajdonos a szövetkezetem keresztül előzetesen mentességet kért, és a lakás nem használatát utólag igazolásokkal alátámasztotta, és az önkormányzati rendelet szerinti szervezet, cég (jelenleg: Vgü Nonprofit Kft.) a mentességet véglegesen megadta az adott ingatlan használaton kívülisége miatt,
- b./ igazolt kedvezményezett lakáshasználat esetén a mindenkori szemétszállítási díj 50 %-át egy főnél és
- c./ igazolt kedvezményezett lakáshasználat esetén a mindenkori szemétszállítási (az a./ pont szerint számított) egységnyi díj 33 %-át két főnél,
- d./ vállalkozási célra használt ingatlan esetén a szemétszállítási díjat, ha külön van szerződése a hulladékkezelő céggel.



- A vállalkozási célra használt ingatlan tulajdonosának önálló szemétszállítási szerződés nélkül meg kell fizetnie a lakossági és vállalkozási szemétszállítási díj különbözetét is.
- 18.10.4./ Pótbefizetést kell fizetni általánosan vagy egyedileg valamely hiány pótlása vagy meghatározott költség részleges vagy teljes, utólagos megtérítése érdekében az erre vonatkozó döntés szerint.
- 18.10.5./ Használati díjként kell megfizetni az ingatlan tulajdonosának használati szerződés alapján a közös használatú épületrész, vagy annak meghatározott területe kizárólagos használatát.
- 18.11./ Az elszámolási egységnél elszámolt bármilyen közös költségen kívüli (pl. pozitív nyitó egyenleg, bérleti és használati díj, ingatlan értékesítés, kamat, stb.) bevétel a közös költség tényleges befizetését (ha befolyt, akkor véglegesen) csökkenti.
- 18.12./ A kiválásról szóló szavazás pénzügyi előfeltétele, hogy az érdekelt elszámolási egység összes elszámolt és befolyt bevétele ne legyen kisebb az elszámolt és kifizethető, valamint a vonatkozó időszakhoz tartozó, de később esedékes kiadásaitól. A kiválás miatti összes (direkt és indirekt {pl. hosszabb távú szerződések felmondási következményei}) költség (beleértve pl. a kár, hátrány, elvesztett kedvezmény is) a kiváló elszámolási egységet terheli.
- 18.13./ Vagyonmegosztáskor egy elszámolási egységhez közvetlenül köthető vagyonelemekből más elszámolási egység nem részesülhet, tehát kiválás esetén csak a szövetkezeti közös vagyon osztható meg. A vagyon megosztási alapja a közös költség fizetésénél figyelembe vett lakás alapterület. A vagyont természetben olyan arányban kell megosztani a felek között, amilyen arányban rendelkezésre áll pénzben és eszközben a megosztás előtt. A kiválni szándékozó elszámolási egység a be nem folyt bevételeit és a 18.12. pont szerinti kiválás miatti összes költséget nyilatkozattal átvállalja, vagy ezen összegek levonásra kerülnek a kiadandó vagyon pénzbeli részéből.
- 18.14./ Az előző évi épület-elszámolás pozitív záró egyenlege nem osztható ki, az a következő évi befizetési kötelezettséget csökkenti. A szövetkezet mindenkori évi adózott eredményét az eredménytartalékba kell helyezni, az osztalékként nem fizethető ki.
- 18.15./ A helyrajzi számmal rendelkező nem lakás (pl. üzlet, rendelő, óvoda, vendéglátó egység, stb.) közös költsége: felújítás, üzemeltetés, vízátalány. Az üzemeltetésben a közüzemi díjakat nem kell megfizetni. Az épület fővízmérőjéről vételezett vízfogyasztáskor nem szabályos mellékmérő használata esetén kell a vízátalányt fizetni.

## V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

### 19./ HÁZIREND



- 19.1./ A közös használatú ingatlan használatának rendje
- a./ A lakóépület minden részében csak a rendeltetésszerű használat megengedett.
- b./ Az épület egész területén (a lakást is beleértve) - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden olyan magatartásról, tevékenységtől, mely mások nyugalma zavarja.
- c./ Fokozottan ügyelni kell a közös használatú és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti, tulajdonvédelmi és közegészségügyi előírások betartására. A használat során okozott károk (sérülés, szennyeződés, stb.) az azt okozó saját költségére köteles megszüntetni vagy megtéríteni.
- d./ A közös használatra szolgáló, közösen használt, ajtóval leválasztott helyiséget használaton kívül kulcsra zárva kell tartani. Bármely közösen használt helyen elhelyezett tárgyon jól láthatóan fel kell tüntetni a lakóépületben lakással rendelkező tulajdonos nevét. Minden más esetben (nincs helyben lakástulajdona a tárgy gazdájának, nincs tulajdonos felírva a tárgyra)

- felszólítás nélkül eldobható az előbbinek nem megfelelő tárgy egy igazgatósági tag és két lakástulajdonos tanúsítása mellett.
- e./ A közös használatú helyiségben dohányozni, vagy a lakást oda szellőztetni, valamint benzín, gázolaj üzemű közlekedési eszközt tárolni tilos!
- f./ Hirdetést, reklámot csak az erre kijelölt helyen („Hirdetések” felirat alatt) lehet elhelyezni térítés nélkül, ami alól kivétel a lakóépület működtetésével kapcsolatos lakásszövetkezeti értesítés. A hirdetésnek és reklámnak nem minősülő ábra, kép, felirat (pl. grafiti) nem helyezhető el az épület semmilyen részén!
- g./ Nem névre szóló reklám (hirdetési) újságot csak az erre kijelölt tartóba (fakba) lehet elhelyezni, a névvel ellátott postaládába nem. A reklám újság megjelenését követő hét nap múlva a megmaradó példányt a fakból köteles eltávolítani annak kiadója.
- h./ A közös használatú vagy tulajdonú helyiségben tilos tartósan bármilyen állatot tartani vagy etetni. Ezen helységen saját lábán közlekedő állatot csak pórázon és 40 cm-től hosszabb kutyá esetén szájkosárral szabad átvezetni. Ezen előírások megsértése esetén elvethető a szabálytalanul tartott vagy gazdátlan (póráz nélküli) állat. Az állat által okozott bármilyen szennyeződést (pl. széklet, szőr, stb.) annak tulajdonosa köteles feltakarítani.
- i./ Aki a lépcsőházi ablakokat kinyitotta, az a szellőztetést követően köteles a bezárásáról is gondoskodni. Szeles vagy zivataros idő esetén a megnyitott ablakot be kell (nem hajtani) zárni!
- j./ A járható tetőt, illetve annak határát a kijáraton felirat jelzi. Felirat hiányában a tető nem járható, s így arra kimenni sem lehet a karbantartást, felújítást és átépítést kivéve.
- k./ A tetőre és közös tulajdonú oldalfalra csak a lakásszövetkezet elnökének írásos engedélye birtokában lehet bármit (pl. antenna, klíma, stb.) elhelyezni.
- l./ Tilos igénybe venni egyéni célra olyan közüzemi (pl. áram, víz, stb.) szolgáltatást, melynek ellenértéke a mindenki által fizetett közös költségből kerül kifizetésre.
- m./ A kaputelefont a használati utasításában leírtak szerint kell igénybe venni. Akinek a lakásához tartozó (központi egység) nyomógombja kód betűzése vagy felmenő hívás nélkül nyitja a lépcsőház bejárati ajtaját, annak külön felszólítás nélkül a rendszerből ki kötésre kerül a nyomógombja addig, míg a rendeltetésszerű állapotot a lakástulajdonos helyre nem állítja.
- n./ A lakása előtti lépcsőházi, folyosói részt mindenki maga takarítja, a többi terület takarítása 2011. július 4-től a következő, épületenkénti részletezés szerint történik a háztakarítóval nem rendelkező lépcsőházban. A ház melletti járda, lépcső takarítását akkor nem kell végezni a téli (december 1-től február 28-ig terjedő) időszakban, ha ezt a feladatot vállalkozónak kellett kiadni. Aki nem tud a takarítási kötelezettségeinek eleget tenni, az mást bíz meg ennek teljesítésével.
- A 8-12. sz. épületben a lakástulajdonos a saját szintjét, és az alatta lévő szintig a lépcsőt maga takarítja szintenként, az adott szinten lévő lakás albetét növekvő száma szerint a legkisebbtől kezdve, hetente váltva folyamatosan; a lépcsőház melletti járda, lépcső takarítását, esúszásmentesítését, hóeltakarítását a lépcsőházban hetente, folyamatosan váltva kell végezni (a legkisebb albetét számú lakás tulajdonosa kezdi, s így tovább, a legnagyobb albetét szám után újra a legkisebb következnek).
  - A 35-39. sz. épületben a lakástulajdonos a lépcsőházat és a hozzátartozó járda szakaszt hetente váltva folyamatosan maga takarítja - ha kell esúszásmentesíti, letakarítja a havat - a lépcsőházban a lakás albetét növekvő száma szerint a legkisebbtől kezdve a legnagyobbig, s utána újra a legkisebb következnek.

#### 19.2. A külön tulajdonú ingatlan használatának rendje

- a./ A külön tulajdonú vagy kizárólagosan használt lakást, erkélyt, tárolót és egyéb helyiséget (továbbiakban: lakás) úgy kell használni, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
- b./ A tulajdonos vészhelyzet esetén köteles beengedni a külön tulajdonában vagy használatában álló ingatlanba a katasztrófa elhárításban nyilvánvalóan részt vevő (pl. egyenruhában lévő) személyt.
- c./ A lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától. E rendelkezés betartását nem sérti, ha
- a) zajt okozó háztartási és egyéb kisgépek használata, s ehhez hasonló hatást kiváltó tevékenység (a felújítási, átalakítási munkát is beleértve) munkanapokon 8-18 óra,

DR. ADAM KÓRNYI  
Ügyvéd, Képviseletvezető  
3100 Sárospatak, Kossuth utca 54. sz.  
Tel: +36 30 360 0000  
E-mail: kornyia@kornyisirospatak.hu  
Sz. 1. sz. 1039



- szombaton, vasár- és ünnepnapon 9-14 óra között történik. (Ez az időkorlátozás az azonnali beavatkozást igénylő, és a lakóépület közös részeinek fenntartását, javítását szolgáló, szervezett munkavégzésre nem vonatkozik.)
- B) a társasági összejövetel 22 óráig (kivételes esetben, a közvetlen szomszédok beleegyezésével a megállapodott időpontig) befejeződik.
- d./ Lakás felújítását, jelentős átalakítását – mely más lakó nyugalma zavartja, vagy közös használatú helyiség szokásosot meghaladó igénybe vételét érinti – annak várható időtartamával együtt hirdetményben kell a lakótársakkal közölni. Különleges esetet kivéve a mást zavaró felújítás nem haladhatja meg a 30 napot.
- e./ A lakásból, erkélyről, lépcsőházban a szemetet, port, hulladékot, vizet lesöpömní, lerázni, leönteni, tárgyat, bármilyen anyagot ledobni tilos!
- f./ A WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba, s így a lefolyórendszerbe, valamint a csapadék levezetőbe szemetet, törmelékot, rongyot, állati ürülékot, s minden olyan anyagot tilos beönteni, ami dugulást okozhat.
- g./ A lakás rovar- vagy más kártevő mentesítéséről annak tulajdonosa addig köteles gondoskodni, mielőtt az más lakásra vagy közös használatú helyiségre át nem terjed.
- h./ A kizárólagos tulajdonú és használatú helyiségben csak fokozott mozgást nem igénylő (szoba)állat tartható úgy, hogy ennek hang-, szag- és higiénés hatása mást ne zavarjon.
- i./ A lakás tulajdonosa (és albérlője) köteles a postaládáján a nevét jól olvashatóan feltüntetni.

## 20./ TŰZVÉDELLEM

### 20.1./Tűzvédelmi szabályzat

A szabályzat a vonatkozó hatályos tűzvédelmi jogszabályok, szabványok és előírások figyelembevételével készült, de nem tartalmazza teljes körűen az azokban foglaltakat. A tűzvédelmi követelmények megtartása, a veszélyhelyzetek megelőzése és elhárítása mindenkire kötelező. Tűz esetén (beleérve az eloltottat is) telefonon, személyesen, valakivel üzenve a legközelebbi tűzoltóságnak kell jelzést adni: Katasztrófavédelem Salgótarján Szent Flórián tér 1., telefon: 112, 411-400

A lakóépület használata:

- a./Az épületet és helyiségeit csak a használatbavételi engedélyben meghatározott rendeltetésének megfelelően szabad használni (az épület emberek állandó vagy ideiglenes tartózkodásának feltételeit biztosítja).
- b./Az épületben és azok helyiségeiben nem szabad éghető anyagot olyan mennyiségben és módon tárolni, illetve azzal olyan tevékenységet folytatni vagy cselekményt végezni, amely az épület rendeltetészerű használatától eltér, tüzet vagy robbanást okozhat.
- c./Alkalmoszerű tűzveszélyes tevékenységet csak előre meghatározott feltételek szerint, az arra vonatkozó előírások betartása esetén lehet folytatni, de az esetleges tűz oltására alkalmas eszközzel mindenféleképpen rendelkezni kell.
- d./A lakásban és talajszint alatt I. vagy II. tűzveszélyességi osztályú folyadékból (pl. pálinka, benzín) max. 10 liter, III. tűzveszélyességi osztályú folyadékból (pl. gázolaj) max. 30 liter tárolható úgy, hogy ez a lakótársakat ne zavarja (pl. a szagával). A talajszint alatt gázpalackot működtetni és elektromos berendezést személyes felügyelet nélkül üzemeltetni tilos.
- e./A lakóépület alapvető rendeltetéséhez alkalmoszerűen kapcsolódó tevékenységen túlmenően más tevékenységet tartósan nem szabad folytatni.
- f./A menekülési utakat és a közművek nyitó- és záró szerelvényeit még ideiglenesen sem szabad elzárni, korlátozni.

### 20.2./Tűzoltó riadó terv

- a./Tűzjelzés: A tüzet - vagy annak közvetlen veszélyét - észlelő személy köteles felhívni a közelben tartózkodó személyek figyelmét a veszélyhelyzetre és tűzjelzést adni a tűzoltóságnak a fenti telefonszámon vagy gépjárművel rendelkező személy segítségét kérve személyes bejelentéssel, melynek tartalma: káreset pontos helye, címe; életveszély fenn áll-e; sérülés történt-e; káreset, leírása (tűz, robbanás), a veszélyeztetett személyek és tárgyak felsorolása; bejelentő neve, jelzésre használt telefon száma.
- b./Áramtalanítás: A lépcsőház főbejárata közelében lévő tűzvédelmi főkapcsoló elzárása.
- c./Gázszolgáltatás megszüntetése: A lépcsőház keleti oldalán lévő (a külső falon jelölt) főcsap elzárása.

DR. ADÁM SZ. ERNŐ  
ügyvéd - KASZ. 1208/1464  
Salgótarján, Füleket 54-56.  
E. ép. 1. em. 1039

- d./Kiürítés: Tűz, füst keletkezése esetén a lakók, az épületben tartózkodók haladéktalanul kezdjék meg a veszélyes terület elhagyását. A menekülést a tűz, füst figyelembevételével, attól távolodva a szabad levegő-, tűz- és füstmentes hely felé kell végezni. A terület elhagyása után létszám ellenőrzés szükséges.
- e./Tűz esetén az épület közvetlen közeléből a járműveket el kell távolítani, s a tűzoltóknak felvonulási helyet kell biztosítani a tevékenységükhöz.
- f./Tűzoltás, mentés: Tűz esetén elsődleges feladat a sérült, veszélyben levő emberek mentése. A mentésben minden mentésre alkalmas személynek részt kell vennie. Mentés után a tűz oltását haladéktalanul meg kell kezdeni a rendelkezésre álló eszközökkel, hozzáértően. Vízrel elektromos tüzet oltani tilos! Az oltásban résztvevők csak testi épségük veszélyeztetése nélkül végezhetik az oltást arra alkalmas eszközökkel. A tűzoltóegység megérkezése után a tűzoltóegység parancsnokának utasításait kell betartani az oltásban és mentésben résztvevőknek. A tűzoltóegység parancsnokának minden információt és segítséget meg kell adni. A tűzoltás után a tűzvizsgálókkal is együtt kell működni és információt adni nekik.

## 21 / SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

### 21.1./ Az adatkezelés célja, jogalapja, tartalma

Az Európai Parlament és Tanács 2016/679 számú rendelete, az Információs önrendelkezési jogról és az Információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. (továbbiakban: Info tv.) és a Lsz. tv. előírásai és felhatalmazása alapján készült e szabályzat.

- a./ A tulajdonos (vagy meghatalmazottja) nyilvántartása a lakásszövetkezet gazdálkodása érdekében történik. E körben nyilvántartott adatok: tulajdonolt ingatlan, állandó lakhely, név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje. A tulajdonos önkéntes hozzájárulása alapján az épület működtetése, hibaelhárítása, értesítése érdekében nyilvántartott adatok: tartózkodási hely, telefonszám, e-mail cím. Ezekre a tulajdonossal történő gyors és hatékony kapcsolattartás miatt van szükség. Az adatok továbbadása azoknak (pl. szerelők) történhet, akiknek az adott lakásban vagy lakásból elérhető közös használatú berendezésen munkát vagy ellenőrzést kell végezniük.
- b./ A tartozók hátralékának behajtási eljárással történő érvényesítése érdekében történik a Fizetési meghagyásos eljárásokról szóló 2009. évi L. tv. és a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. előírása szerinti adatok nyilvántartása. Ezen adatok nyilvántartásának célja, hogy a behajtási eljárás megindítható és lefolytatható legyen.
- c./ A munkavállalók vagy jövedelem kifizetésben részesülők (pl. tiszteletdíjas, megbízási jogviszonyos) személyes adatainak a nyilvántartása az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. előírása és önkéntes hozzájárulás alapján történik. E körben nyilvántartott adatok: név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje, lakcím, adóazonosítójel, taj szám. Ezen adatok nyilvántartásának célja a foglalkoztatott azonosítása, ill. az adó és egyéb adatszolgáltatások teljesítése a hatóságok felé. A munkavállaló önkéntes hozzájárulása alapján nyilvántartott adatok: iskolai végzettség, telefonszám, e-mail cím, bankszámlaszám. Ezen adatok nyilvántartásának célja a munkavállaló alkalmazási feltételének ismerete, a vele való kapcsolattartás, a járandóság utafása.
- d./ A bérlők adatainak nyilvántartása önkéntes felhatalmazásuk alapján. Az e körben kezelt adatok: állandó lakcím, név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje, telefonszáma, e-mail cím, személyi igazolvány száma, a társasház készfizető kezességével igénybe vett szolgáltatások (pl. távhő, víz) kapcsolatos egyenleg. Ezen adatok nyilvántartásának célja, hogy a bérleményben esetleg okozott kárt vagy keletkezett tartozást hatékonyan kezelni lehessen. Ezen adatok továbbadása csak a bérleményben történő javítás, ellenőrzést végző személynek, szervnek történik, illetve tartozás vagy károkozás esetén az ez ügyben eljáró szervnek (pl. közjegyző, rendőrség, jegyző).

### 21.2./ Adatkezelés

Az adatkezelő a lakásszövetkezet, aki az adatokat az adat tulajdonosával történt kapcsolat kezdetén veszi nyilvántartásba a 21.1./a./, 21.1./c./, 21.1./d./ esetekben. A 21.1./a./ esetben akkor kerül beszerzésre a szükséges adat az illetékes hatóságtól, amikor először kerül sor behajtási eljárás indítására. Az adatok nyilvántartásában akkor kerül sor változtatásra, ha az illető kéri, vagy nyilvánosan hozzáférhető helyről ez megalapozottan feltételezhető. A személyes adatok kezelése célhoz kötötten, tisztességesen, a természetes személy számára átlátható módon történik.



Az adat törlése írásos kérelemre történik, vagy ha az adat tulajdonosával a kapcsolat végleg megszűnik.

Az adatok továbbítása csak az 21.1./a./ pontban felsoroltakban történhet, célirányosan. Az adatok nyilvánosságra nem hozhatók.

A papíralapon lévő adatok zárt szekrényben tartandók. Az elektronikusan tárolt adatokat külső behatolás ellen elektronikusan kell védeni.

Az adatokat elszámolási egységenként külön kell nyilvántartani.

#### 21.3./ Adatbirtokos

Adatbirtokos az, akire a személyes adatok vonatkoznak. Az adatbirtokos a lakásszövetkezettől bármikor írásban kérheti a róla nyilvántartott adatairól a tájékoztatást, az adatainak helyesbítését vagy törlését. Adat törlése csak a jogszabályi felhatalmazáson felüli adatok esetében értelmezhető. A 21.1./c./ és 21.1./d./ pontokban lévő önkéntesen megadott adatok törlésének kérése a jogviszony megszüntetését vonja maga után.

#### 21.4./ Adatvédelmi incidens

Ha véletlenül illetéktelen személyhez kerül, vagy megsemmisül, vagy szándékos beavatkozás nélkül megváltozik a személyes adat, akkor az adatvédelmi incidenst ki kell vizsgálni, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, s ha kár nem keletkezett, akkor az ügyet le lehet zárni. Az adatok széles körének nyilvánosságra kerülése, jogosulatlan továbbítása, vagy jogellenes kezelése esetén értesíteni kell a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságot (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c.).

#### 21.5./ A kamera alkalmazás szabályai

A kamera közös használatú/tulajdonú területeken készít felvételeket. A felvételek készítésének célja az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelme, a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelme. A felvételeket adathordozón kell tárolni legalább 15 napig. Ha valamely hatóság vagy bíróság a tárolási idő meghosszabbítását kéri szabálysértés, büncselekmény vagy polgári peres eljárásban bizonyítási eljárásához, akkor azt a törlődése előtt ki kell menteni. Hatóság a felvételek kimásolását is kérheti (lefoglalás) az őrzési határidőn belül. A felvételeket csak az adatkezelési jogosultsággal rendelkező üzemeltető személy kezelheti. Ezek megtekintéséről jegyzőkönyvet kell felvenni az Lsz. törvény szerinti tartalommal. A felvételeket tevékenysége végzéséhez, szerződésből adódó kötelezettségei teljesítéséhez, jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében jogosult megismerni az üzemeltető.

Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel őrzési idején belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával (nem hatósági megkeresés esetén) 5.000 Ft + Áfa térítési díj megfizetése után kérheti, hogy a legfeljebb egy órás felvételt annak üzemeltetője továbbra is elérhetővé tegye (pl. kimentve adathordozóra). Ez esetben a felvételen szereplő nem érintettek személyiségi jogának védelmét biztosítani kell. A kamera rendszer hatókörébe került személy az adatkezeléssel kapcsolatos jogait és jogorvoslati lehetőségeit az Info tv-ben és Lsz. tv-ben találhatja meg.

## 22./ FÜTÉSI KÖLTSÉGMEGOSZTÁS

Az épületben távhőtől vételezett, fűtésre felhasznált, mért energiát rádiófrekvenciás költségmegosztó alkalmazásával a vonatkozó (jelenleg: 157/2005.(VIII.15.)) kormányrendeletben (továbbiakban: távhőrendelet) előírtaknak megfelelően, a hidegvíz felmelegítésére szolgáló energiát pedig a vízszolgáltatóval szerződésben lévő, hiteles meleg mellékvízmérők leolvasott értéke alapján kell felosztani legfeljebb 12 havonta az itt részletezett szabályok szerint. Hiteles meleg mellékmérő vagy a melegvíz-fogyasztás adatának megadott időpontban történő leolvasása hiányában a 6.2.2.a/ pont alapján megállapított vízátalány felével kell a melegvíz fogyasztást becsülni. A költségmegosztó tervezetű, 17 évenkénti cseréjét a felújítási alpból, a hőköltég felosztás költségét az üzemeltetésből kell fizetni.

#### 22.1./ A helyiségek között költségmegosztók alapján történő fűtési hődíj költségek megosztását a következők szerint kell elvégezni a 2022.július 1. utáni hőelszámolási időszakokban:

- a/ a felhasznált fűtési hődíj költségek 30 %-át az épületrészek fűtött legterfoglata arányában, a fennmaradó részét pedig fogyasztás arányosan, (a hőleadók teljesítménye, agyaga alapján) a fűtési költségmegosztók adatainak alapulvételével és a távhőrendeletben - a 6.9. pontban foglalt értelmezésekkel, kiegészítésekkel - meghatározott, az ingatlan elhelyezkedése szerinti korrekciós tényezőkkel történő módosításával számított értékei arányában kell az épületrészek (díjfizetők) között felosztani.



- b./ Az épületrészre jutó fűtési díjmegosztási arányt a felhasználási hely fajlagos fűtési hőfelhasználásának a 2,5-szerese és az épületrész fűtött légtérfogatának szorzatából számított hőmennyiség figyelembevételével kell meghatározni, ha:
- A./ a díjfizető nem tette lehetővé a fűtési költségmegosztók felszerelését vagy a kiértékelésben meghatározott módon és időpontban történő leolvasását,
  - B./ a díjfizető a fűtési költségmegosztót önkényesen leszerelte,
  - C./ a fűtési költségmegosztók leolvasása vagy ellenőrzése alkalmából megállapítható, hogy az épületrész bármely fűtési költségmegosztója vagy az azokon elhelyezett plomba sérült,
  - D./ a kiboesátott hibajel alapján megállapítható, hogy a költségmegosztón vagy hőleadón illegális beavatkozás történt,
  - E./ a költségmegosztó felszerelés általános időpontjában leszerelt hőleadóhoz tartozó (vezető) fűtési eső nines (bonthatatlanul) lehegesztve, ill. későbbi lehegesztés esetén az erre vonatkozó írásos bejelentés ellenőrzéséig,
  - F./ a lakásszövetkezet írásos engedélye nélkül új hőleadót szerelt fel.
- c./ A fűtési költségmegosztó meghibásodása esetén – az erre vonatkozó hibajel időpontjától a kijavítás vagy esere időpontjáig – az adott hőleadó készülék hőleadását a felhasználási hely azonos fekvésű és funkciójú helyiségeiben felszerelt hőleadó készülékek hőleadásának átlagaként kell figyelembe venni.
- d./ A műszaki ok miatt költségmegosztóval el nem látható (pl. kád alatti) hőleadó átalány fogyasztását annak teljesítménye és anyaga alapján, műszaki becslés szerint kell elszámolni.
- e./ A hőleadó nélküli, vagy a fűtési lehetőségéből kizárt hőleadós, vagy fűtésre nem alkalmas, jól hőszigetelt esővel rendelkező közös helyiségre nem kell osztani hőköltséget.
- 22.2./ Vízszolgáltatói elszámolási szerződés nélkül, vagy a nem szabályosan működő meleg vizes mellékmérők fogyasztását a vízátalány szerinti - vízmérők számával egyenes arányban meghatározott - mennyiséggel kell elszámolni, egyébként a mellékmérő ténylegesen mutatott értéke szerint.
- 22.3./ A költségmegosztó és vízóra leolvasására, eséréjére megjelölt időpontban a lakás tulajdonosának biztosítani kell ennek elvégzését, a lakásba való bejutást.
- 22.4./ A költségmegosztó tervezett időpontban történő, valamint – az előírás szerinti használat melletti – műszaki meghibásodás miatti eséréjén kívüli minden esere és szerelési tevékenység térítésköteles az elszámolási egység tulajdonosa, a díjfizető (közös használatú rész esetén: bérlője) részére.
- 22.5./ A költségmegosztó és mellékvízmérő rendeltetésszerű, szabályos használatát 08-20 óra között bármikor ellenőrizheti a szövetkezet vagy megbízottja, vagy a költségmegosztást végző szolgáltató.
- 22.6./ A szövetkezet bármely hőleadó esatlakozásaira plombát helyeztethet el az érintettel kiközölt időpontban. Amennyiben ezt megakadályozza az elszámolási egységben tartózkodó, úgy az erről készült jegyzőkönyv alapján, az elszámolás során a távhő rendelet szerint kell eljárni az egész elszámolási időszakra.
- 22.7./ Amennyiben a költségmegosztó vagy mellékvízmérő rendeltetésszerű, szabályos használatának ellenőrzésekor az ingatlanban tartózkodó személy nem engedi meg ezt ésszerű időn (néhány percen) belül elvégezni, akkor az erről készült jegyzőkönyv alapján, az elszámolás során a távhő rendelet szerint kell eljárni az egész elszámolási időszakra.
- 22.8./ A hőelszámolás időszaka július 1-től június 30-ig tart (általában 365 nap) 2022-től, s évente ismétlődik.
- 22.9./ A hő felhasználójának, a díjfizetőnek a kötelezettségei:
- a./ külső vagy jogosulatlan beavatkozás, valamint hőleadó esere esetén kifizetni a költségmegosztó eséréjét és/vagy újra programozását;
  - b./ a költségmegosztó „Error” felirata esetén erről ésszerű határidőn belül értesíteni a költségmegosztást végző szolgáltatót;
  - c./ a költségmegosztót és hőleadóját elmozdulás és árnyékolás mentesen tartani;
  - d./ hőleadó esere, vagy leszerelés előtt értesíteni a költségmegosztást végzőt és a szövetkezetet.
- 22.10./ A hidegvíz felmelegítésre felhasznált átalány hőmennyiség 0,32 GJ/m<sup>3</sup> a 2022-ben kezdődő hőelszámolási időszaktól, ahol hőmennyiségmérővel ezt nem lehet külön megállapítani.
- 22.11./ Fűtési idény  
A fűtés be-és kikapcsolásánál az óvoda igénye a meghatározó.
- 22.12./ Korrekció költségmegosztás esetén  
Az épületen belüli hőmegosztásnál a 90/70/20 °C hőfoklépcsőhöz tartozó teljesítményt (W) kell minden hőleadó fogyasztásának arányosításánál alkalmazni.

- 22.13./ A nem lakások korrekció szempontjából történő besorolása (továbbiakban: besorolás):
- a./ A nem lakások – és a benne lévő hőleadók - korrekció szerinti besorolását a 2022-től kezdődő fűtési szezontól az eredeti terv szerinti állapotban kell megállapítani.
  - b./ A nem lakás eredeti tervtől történő eltérését az azon történő bejelöléssel kell kezdeményeznie a tulajdonosának, melyet a lakásszövetkezet képviselője ellenőriz és ellenjegyez.
  - c./ Ha a kezdeményezés augusztus 31-ig megtörténik, akkor a tárgydíszaki hőelszámolási időszaktól kell alkalmazni az új besorolást.
  - d./ Ha a kezdeményezés augusztus 31. után történik, akkor a még meg nem kezdett hőelszámolási időszaktól kell az új besorolást alkalmazni.

### 23./ ÉRDEKKÉPVISELET

Lakásszövetkezetünk az együttműködés előnyeinek érvényesítésére, az érdekképviselő ellátására tagja a Lakóépületkezelők Nógrád Megyei Egyesületének (Lanme), melyben a lakásszövetkezet elnöke képvisel.

Az Alapszabály a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt előírásokat tartalmazza.

Az egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály elkészítésére a 7.2./, 13.1.c./, 17.1.b./D./, 17.2./, 18.2./, 18.10./ és a 22. pontok változása, valamint a 8.10.l./, 17.1.e./, 18.15./ és a 23./ új pontok rendelkezéseivel történő kiegészítés miatt kerül sor.

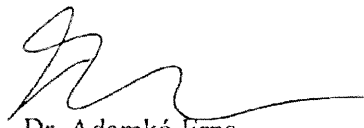
Az egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály szövege megfelel a létesítő okirat módosítások alapján hatályos tartalmának.

Salgótarján, 2022. május 24.



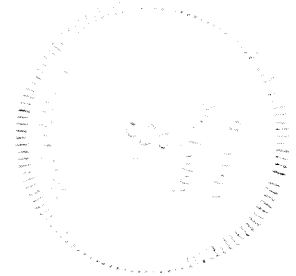
Tóth László  
elnök

Ellenjegyezte:



Dr. Adamkó Erna  
ügyvéd  
KASZ: 36081464

**DR. ADAMKÓ ERNA**  
ügyvéd • KASZ: 36081464  
3100 Salgótarján, Füleki út 54-56.  
E. ép. 1. em. 1039





**Salgó Vagyon Kft.**

Salgótarján

Park út 12.

Kérésükre az alábbi tájékoztatást adom a Lakásszövetkezeti törvény és az Alapszabályunk (amit korábban már megküldtünk) alapján.

A lakásszövetkezeti tagság vagy nem tagság választásának csak praktikus okai lehetnek: a tag a 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: Lsz tv.) 44. § szerint a döntések szélesebb körében vehet részt és a vállalkozás (gyakorlatilag a bérleti díj) bevételéből is részesedik – szemben a nem taggal. Tehát a nem tagnak vállalkozási bevétel esetén magasabb a közös költsége.

A nem tagra a kötelezettségek (Alapszabály {továbbiakban: Asz} 15.2./) ugyanúgy vonatkoznak mint a tagokra.

A közös költség megállapításának nincsen írásba foglalt számítási anyaga, de vannak elvi követelményei, előírásai (Asz 18./).

A tárgyévi tervet úgy kell elkészíteni, hogy a rendelkezésre álló nyitóegyenleg és a bevételek összegének meg kell haladnia a reálisan tervezett kiadásokat (Asz 18.1./).

A felújítási alap képzés minimuma a kedvezményes kamatozású hitel felvételre jogosító (jelenleg 10) Ft/m<sup>2</sup>/hó összeg (Asz 18.10.1.b./).

Ezek azt is jelentik, hogy a közös költség megállapítás nagyságára csak alsó korlát van, felső nincs. A közös költség nagyságáról alapvetően a Közgyűlés dönt külön számítás nélkül - akár a helyszínen történt felvetés alapján is. A gyakorlatban akkor történik emelés, ha egy kitűzött cél megvalósításához várhatóan nem lesz meg a fedezet, vagy csak így lehet elkerülni a veszteséget.

A nem tagnak az üzemeltetésben nem kell megfizetnie a közüzemi díjakat (Asz 18.15./).

Amennyiben indokolt (lesz nem tag tulajdonos július 1-én), akkor az Igazgatóság a tervezett bérleti díj alapján állapítja meg a nem tag tulajdonos többlet-üzemeltetési fizetési kötelezettségét (Asz 8.10./l./) egy adott időponttól a következő megállapításig (általában január 1-től december 31-ig).

Salgótarján, 2022. június 13.

Tisztelettel:



Tóth László  
elnök

