

**Genossenschaft für die Instandhaltung von Straßenwohnungen in Pozsonyi  
H-1133 Budapest, Kárpát utca 10.**

# Statuten

---

Sie gilt ab dem 3. April 2012 —  
Konsolidierter Text mit Änderungen

angenommen von der Generalversammlung der Genossenschaft für die Instandhaltung von  
Straßenwohnungen in Pozsonyi mit den Beschlüssen Nr. 6.A/02.04.2012 und 6.G/02.04.2012.

## **Ich.**

### **ALLGEMEINE INFORMATIONEN DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT**

Offizieller Name der Genossenschaft:

Genossenschaft für die Instandhaltung von Straßenwohnungen in Pozsonyi

Der Sitz der Genossenschaft ist:

H-1133 Budapest, Kárpát utca 10.

Das gesetzliche Aufsichtsorgan der Genossenschaft ist:

Metropolitan Court of Registration

Handelsregisternummer der Wohnungsgesellschaft:

01-02-050736

Statistische Nummer der Wohnungsbaugesellschaft:

**10113945 6820 593 01**

Account Manager und Konten der Wohnungsgesellschaft:

Kundenbetreuer: OTP Budapest XIII. Zweig (1136 v. Chr. Tátra u. 10.)

Konten:

11713005-20015312-000000000

11713005-20033514-000000000

Eine Genossenschaft ist eine juristische Person.

2

## **II.**

### **ZWECK DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT**

Das Ziel unserer Genossenschaft ist es, die Wohngebäude und andere Einrichtungen der Genossenschaft mit dem persönlichen und finanziellen Beitrag ihrer Mitglieder zu erhalten (zu betreiben, zu instandhalten, zu renovieren) und ihre ordnungsgemäße Nutzung zu gewährleisten, wobei die inhärenten Vorteile der Genossenschaft genutzt werden.

Es zielt auch darauf ab, die **Instandhaltungs- und** Vermietungsaktivitäten von Wohngebäuden in Übereinstimmung mit den Merkmalen der Wohnungsbaugesellschaft, der internen Organisation, die sie durchführt, kontinuierlich weiterzuentwickeln und die Aufgaben auf höchstem Niveau auszuführen.

## **III.**

### **TÄTIGKEITSBEREICH DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT**

68.20.08 Vermietung und Betrieb von eigenen und gepachteten Immobilien (*Haupttätigkeit, Kerngeschäft*)

---

## IV. ORGANE UND ARBEITSWEISE DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

### 1. Mitgliederversammlung

Das oberste Organ einer Wohnungsgenossenschaft ist die Hauptversammlung.

1.1 Die Mitgliederversammlung ist zuständig für:

- a) Festlegung und Änderung der Satzung,
- b) die Wahl und Abberufung der Mitglieder und des Vorsitzenden des Verwaltungsrats,**
- c) die Wahl und Abberufung des Vorsitzenden und der Mitglieder des Aufsichtsrats,
- d) die Besoldung der Beamten festzusetzen,
- e) die Annahme des Berichts über die Ausführung des vorangegangenen Haushaltsjahres** und des Haushaltsplans für das laufende Haushaltsjahr (Kostenvoranschlag), die Entscheidung über die Verwendung des Ergebnisses nach Steuern und die Quelle der Verlustdeckung sowie gegebenenfalls die Anordnung von Nachtragszahlungen;
- f) Beschluss über die Fusion, Spaltung und Auflösung der Wohnungsbaugenossenschaft,**
- g) die Aufteilung des Vermögens im Zusammenhang mit der Trennung,**
- h) die Änderung der Nutzung und Nutzung der Teile des Gebäudes, die sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft befinden, gemäß § 15 Abs. 5 des Wohnungsgenossenschaftsgesetzes**
- i) Entscheidung, der Wohnungsgenossenschaft beizutreten oder sie zu verlassen,
- j) zu entscheiden, ob ein Beamter auf Schadensersatz geladen oder eine Strafanzeige erstattet wird,
- k) über die Höhe der Unterhalts- und Sanierungskosten für genossenschaftliche Wohngebäude zu entscheiden,
- l) die Entscheidung, einen Sanierungskredit bei der Genossenschaft aufzunehmen, seine Höhe, seine Zahlungsverpflichtungen und die Rechtsschutzversicherung der Eigentümer,
- m) über die Einrichtung neuer Einrichtungen für die Genossenschaft zu entscheiden und die Kosten zu bestimmen,

3

1.2 Einberufung und Durchführung von Mitgliederversammlungen

1.2.1 Die Mitgliederversammlung wird vom Vorstand einberufen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Mitgliederversammlung wird bei Bedarf, mindestens jedoch zweimal jährlich, einberufen.

1.2.2 Eine Hauptversammlung ist einzuberufen, wenn sie von mindestens zehn Prozent der Mitglieder oder vom Aufsichtsrat unter **Angabe der Tagesordnung, des Anlasses und des Beschlussvorschlags der Hauptversammlung schriftlich vorgeschlagen wird. Einberuft der Vorstand innerhalb von fünfundvierzig Tagen nach Eingang des Vorschlags keine**

---

**Hauptversammlung ein**, so hat der Vorstand der Aufsichtsbehörden das Recht, diese innerhalb von dreißig Tagen nach dem Datum des fünfundvierzigsten Tages einzuberufen, oder, falls dies nicht der Fall ist, die Mitglieder, die die Versammlung beantragt haben, oder eine von ihnen bevollmächtigte Person.

1.2.3 Die Mitgliederversammlung wird mindestens fünfzehn Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich unter Angabe der Tagesordnung einberufen und gleichzeitig eine Kopie der Einladung an gut sichtbarer Stelle ausgehängt. **Der Einladung sind die schriftliche Vorlage der zur Abstimmung vorgelegten Tagesordnung und ein Vorschlag für Beschlüsse der Generalversammlung beizufügen.**

1.2.4 Mitgliederversammlungen können durch Ankündigung einberufen werden.

1.2.5 Die Einberufung oder Einberufung der Hauptversammlung muss enthalten:

- den Namen und den Sitz der Wohnungsgesellschaft ;
- Tagesordnung, Zeit und Ort der Hauptversammlung;
- den Ort, an dem die Sektionssitzungen abgehalten werden, eine Erwähnung dieses Umstands;
- das Datum der Wiederaufnahme der Hauptversammlung und eine Erklärung zur Kenntnis der unterschiedlichen Beschlussfähigkeitsregeln.

### 1.3 Beschlussfähigkeit und Entscheidungsfindung

1.3.1 Die Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder teilgenommen hat. Die Beschlussfähigkeit wird vom Präsidenten festgelegt.

4

**1.3.2 Im Falle einer Hauptversammlung, die nicht beschlussfähig ist oder aus diesem Grund vertagt wird, wird innerhalb von 15 Tagen nach der Hauptversammlung ohne Beschlussfähigkeit und mit derselben Tagesordnung wie die Erstversammlung eine neue Hauptversammlung abgehalten, die im Falle der Beendigung der Hauptversammlung danach verbleibt (nachfolgend "kombinierte Hauptversammlung" genannt). Die Wiederaufnahme der Hauptversammlung kann in der Einberufung der ersten Hauptversammlung am Tag der Hauptversammlung ohne Beschlussfähigkeit unter Vorbehalt der Beschlussfähigkeit der ersten Hauptversammlung festgelegt werden. Die Beschlussfähigkeit wird durch die wiederholte Mitgliederversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder konstituiert.**

1.3.3. Eine Wiederaufnahme der Hauptversammlungen kann nicht stattfinden:

- a) die Entscheidungen, die in Bezug auf die Fusion, Spaltung und Auflösung einer Wohnungsbaugesellschaft zu treffen sind;**
- b) wenn die Satzung dies vorsieht, es sei denn, es handelt sich um Entscheidungen, die im Rahmen einer Teilung über die Aufteilung des Vermögens zu treffen sind**

1.3.4 Die wiederaufgenommene Mitgliederversammlung kann nur über die Punkte der ursprünglichen Tagesordnung entscheiden.

1.3.5 Soweit das Gesetz, die Satzung oder die Mitgliederversammlung nichts anderes bestimmt, werden die Beschlüsse der Mitgliederversammlung mit einer Stimme von mehr als der Hälfte

der anwesenden Mitglieder und durch eine öffentliche Abstimmung gefasst. **Zu einem Thema, das nicht auf der veröffentlichten Tagesordnung steht, kann keine sinnvolle Entscheidung getroffen werden.**

1.3.6 In der Mitgliederversammlung wird nur eine Stimme pro Apartment berücksichtigt. Befindet sich die Wohnung im Besitz mehrerer Mitglieder, wird pro Wohnung nur eine Stimme – die gleiche Stimme – berücksichtigt, während keine der Gegenstimmen berücksichtigt wird.

1.3.7 Ein Mitglied einer Wohnungsbaugesellschaft kann sich auf der Grundlage einer schriftlichen Genehmigung in der Hauptversammlung vertreten lassen. Die Vollmacht ist nur schriftlich gültig, und die Regeln über die Form, die öffentlichen Urkunden und die Privaturkunden gelten entsprechend. Andernfalls richtet sich die Vollmacht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. **wird sich durchsetzen .**

#### 1.4 Protokoll der Hauptversammlung

1.4.1 Über die Hauptversammlung wird ein Protokoll erstellt, das insbesondere Folgendes enthält:

- a) die Namen des Präsidenten, der der Generalversammlung vorsitzt, des Geschäftsstellers und der Mitglieder, die zur Bestätigung des Protokolls gewählt wurden;
- b) eine Anwesenheitsliste, in der die Anzahl und die Namen der anwesenden Mitglieder sowie der Name einer vom Mitglied bevollmächtigten Person angegeben sind;
- c) Feststellung der Beschlussfähigkeit für die Hauptversammlung;
- d) eine Zusammenfassung der nach Tagesordnungspunkten behandelten Fälle (Anträge),**
- e) die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse und die Einzelheiten der Abstimmungsergebnisse.

5

1.4.2 Das Protokoll wird vom Vorsitzenden der Hauptversammlung und dem Standesbeamten unterzeichnet und von den beiden zu diesem Zweck in der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern der Wohnungsgesellschaft beurkundet.

1.4.3 Jedes Mitglied kann Einsicht in das Protokoll nehmen und eine Kopie verlangen, vorbehaltlich der Zahlung der Kopiergebühr.

1.4.4 Der Verwaltungsrat teilt allen Aktionären die an der Generalversammlung gefassten Beschlüsse innerhalb von 30 Tagen nach Durchführung der Generalversammlung bzw. im Falle einer schriftlichen Abstimmung innerhalb der Abstimmungsfrist schriftlich mit. Diese Bestimmung gilt auch für die Mitteilung der Entscheidungen eines Nichtmitgliedseigentümers über die Auferlegung und Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen in Bezug auf seine Wohnung.

#### 1.5 Mitgliederversammlung:

1.5.1 Mitgliederversammlungen unserer Wohnungsbaugesellschaft können auch in Form von Teilmitgliederversammlungen abgehalten werden.

##### 1.5.2 Unterversammlungsbezirke:

1. Abteilungs-Nr.: Bâtiment B-1 (1133 Bp. Kárpát utca 8-16.)

2. Abteilungs-Nr.: Bâtiment B-2 (1133 Bp. Kárpát bis '18-26')
3. Abteilungs-Nr.: Bâtiment C-1 (1133 Bp. Kárpát bis '38-48')
4. Abteilungs-Nr.: Bâtiment C-2 (1133 Bp. Kárpát bis '50-60')

1.5.3 Die Sitzungen der Fachgruppen finden nach der gleichen Tagesordnung statt, und die Stimmen werden gezählt.

1.5.4 Die Befugnisse und Verfahren der Sektionsversammlung richten sich nach den für die Generalversammlung geltenden Regeln.

## 1.6 Beschlussfassung ohne Einberufung einer Mitgliederversammlung

1.6.1 Die Mitglieder unserer Genossenschaft können ohne Abhaltung einer Mitgliederversammlung schriftlich abstimmen, wenn die Entscheidung auf diese Weise getroffen werden kann. Über die in Artikel IV.1 dieser Satzung genannten Abstimmungen kann nicht schriftlich abgestimmt werden. a.) — **g.)** in den in diesem Abschnitt dargelegten Angelegenheiten.

1.6.2 Der Vorstand ist verantwortlich für die Organisation, Vorbereitung, Durchführung und Mitteilung des Ergebnisses an die Mitglieder der schriftlichen Abstimmung.

1.6.3 Bei Angelegenheiten, über die schriftlich abgestimmt wird, hat der Vorstand:

- eine kurze schriftliche Mitteilung an die Mitglieder zu senden, die die wichtigsten Informationen enthält, die für eine Entscheidung erforderlich sind,
- Fügen Sie den Stimmzettel mit den Worten "JA" – "NEIN" – "ENTHALTUNG" im Voraus oder zusätzlich zum Betreff bei.

1.6.4 Auch wenn die Wohnung mehr als einem Mitglied gehört, kann nur ein Stimmzettel ausgestellt werden.

1.6.5 Die Zustellung der Stimmzettel muss beglaubigt sein.

1.6.6 Die Mitglieder stimmen ab, indem sie den entsprechenden Text auf dem Stimmzettel unterstreichen.

1.6.7 Ein Vorschlag wird zu einem Beschluss, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder dafür oder dagegen stimmt, mit Ausnahme von Beschlüssen, die mit qualifizierter Mehrheit gefasst werden.

1.6.8 Die Mitglieder haben mindestens 15 Tage Zeit, um schriftlich abzustimmen. Die Auszählung der Stimmen ist Gegenstand eines Berichts, in dem Folgendes angegeben ist:

- die Zahl der Mitglieder, die an der Abstimmung teilgenommen haben,
- Aggregierte Daten auf den Stimmzetteln,
- die Annahme oder Ablehnung des eingereichten Vorschlags.

1.6.9 An der Auszählung der Stimmen nehmen 2 (zwei) Amtsträger teil, die gemeinsam mit dem Vorsitzenden des Vorstands und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats auch das zusammenfassende Protokoll zu beurkunden haben.

1.6.10 Die Ergebnisse der schriftlichen Abstimmungen und Beschlüsse werden innerhalb von 15 Tagen nach Beendigung der Abstimmung am schwarzen Brett der Genossenschaft oder durch Bekanntmachung bekannt gegeben und den Mitgliedern innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf der Abstimmungsfrist per Zustellung mitgeteilt.

## **2. Richtung:**

2.1 Der Vorstand, der aus 5 (fünf) Mitgliedern besteht, wird in geheimer Wahl von der Generalversammlung der Genossenschaft gewählt.

2.2 Als Mitglieder und Vorsitzender des Vorstandes können nur Mitglieder der Genossenschaft gewählt werden.

2.3 Der Vorsitzende des Vorstandes wird in allgemeiner Wahl durch besondere Wahl aus dem Kreis der Mitglieder des Vorstandes gewählt. Der Verwaltungsratspräsident ist auch der Präsident der Genossenschaft.

2.4 Die Amtsdauer des Vorstandes beträgt 5 Jahre.

2.5 Der Vorstand organisiert und leitet den Betrieb und die Geschäftsführung der Genossenschaft nach Maßgabe des Gesetzes, der Statuten und der Beschlüsse der Generalversammlung.

**2.6 Bereitet Vorschriften vor, die für den Betrieb der Wohnungsbaugesellschaft erforderlich sind, oder setzt diese durch.**

2.7 Die Organisation der Arbeit der Wohnungsbaugesellschaft einzurichten und zu verwalten und alle Rechte der Arbeitgeber auszuüben, die nicht in die Zuständigkeit der Generalversammlung fallen.

2.8 Er entscheidet und entscheidet über alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Geschäftsführung der Genossenschaft, die nicht durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Genossenschaft delegiert sind.

**2.9 Entscheidung über Grundstücksanträge, für die für die Änderung des Gebäudes und der Wohnungen Baugenehmigungen erforderlich sind oder nicht.**

2.10 Der Minister ist insbesondere zuständig für:

- a) die Pflicht und das Recht, den Zustand der Wohngebäude regelmäßig zu überwachen, um ihre ordnungsgemäße Wartung und ihr ordnungsgemäßes Funktionieren zu gewährleisten;
- b) Sicherstellung der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsarbeiten:
  - b1. im Falle eines Renovierungsdarlehens, das von einer Genossenschaft gewährt wird,
    - fachlich fundierte Daten, auf denen die Höhe des Darlehens beruht, zu erarbeiten und der Hauptversammlung vorzulegen und

- Einzelheiten zur Kreditgarantie, zur Rückzahlungsanordnung und zu den Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer.
- sicherzustellen, dass die Genossenschaft das Darlehen rechtzeitig und angemessen zurückzahlt;
- c) Maßnahmen gegen Nichtmitglieder und Nichtmitglieder zu ergreifen;
- d) Die Generalversammlung sorgt für die Nutzung und Vermietung von Gemeinschaftsräumen und -einrichtungen, die von den Mitgliedern nicht auf der Grundlage ihres Beschlusses und ihrer Genehmigung genutzt werden;
- e) Einberufung der Hauptversammlung und Sicherstellung ihrer Vorbereitung;
- f) **Entscheiden Sie über Mitgliedschaften, Zulassungen und Ausschlüsse.**

2.11 Der Verwaltungsrat hat der Generalversammlung mindestens einmal jährlich über die Immobilien-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugesellschaft sowie über ihre eigene Tätigkeit Bericht zu erstatten.

2.12 Der Vorstand hat auf die schriftliche Anfrage des Mitglieds bezüglich der Wohnungsbaugesellschaft und ihrer Rechte und Pflichten oder auf darin gestellte Fragen innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt schriftlich zu antworten. **Die Antwort darf keine Informationen enthalten, die es dem Mitglied ermöglichen könnten, ein nicht autorisierter Datenverantwortlicher zu werden.**

2.13 Bei einem Eigentümerwechsel einer im Eigentum eines Mitglieds stehenden Wohnung hat der Vorstand auf Verlangen des Mitglieds eine schriftliche Erklärung über die Kostenschuld auszustellen. Besteht eine Schuld, muss die Höhe des Rückstandes auch in der Erklärung angegeben werden. Die Verantwortung für den Inhalt der schriftlichen Erklärung richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

8

### **3. Aufsichtsrat:**

3.1 Die **Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft** wählt einen Aufsichtsrat, der aus 3 (drei) Mitgliedern besteht. Der Vorsitzende und die Mitglieder des Aufsichtsrats werden in geheimer Wahl aus dem Kreis der Mitglieder der Hauptversammlung für die Dauer von 5 Jahren gewählt.

3.2 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird in allgemeiner Wahl durch besondere Wahl gewählt.

3.3 Eine Genossenschaft darf mit dem Präsidenten und den Mitgliedern des Aufsichtsrats kein Arbeitsverhältnis eingehen.

3.4 Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für:

- a) Prüfung aller Fragen im Zusammenhang mit der Funktionsweise der Organe der Wohnungsgesellschaft und der Geschäftsführung und Einsichtnahme in die Akten der Wohnungsgenossenschaft;
- b) Informationen von Beamten, Mitarbeitern und Mitgliedern von Wohnungsbaugesellschaften oder Vermietern, die nicht Mitglied sind, anzufordern; Die Beamten und sonstigen Bediensteten dürfen sich nicht weigern, einer Aufforderung zur Vorlage von Unterlagen und Erläuterungen nachzukommen;



- c) den Verwaltungsrat aufzufordern, in Übereinstimmung mit dem Gesetz, den Statuten oder den Beschlüssen der Generalversammlung zu handeln;
- d) die Abberufung und Abberufung des Verwaltungsrats sowie die Einberufung einer Generalversammlung vorzuschlagen;
- e) die Einberufung einer Hauptversammlung, wenn der Vorstand seiner Verpflichtung dazu nicht nachkommt;
- f) Abgabe einer Stellungnahme an die Hauptversammlung auf der Grundlage des Jahresberichts über die Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft; Ohne diese Frage kann kein gültiger Beschluss über den Jahresabschluss gefasst werden;
- g) Abgabe von Stellungnahmen zu anderen Berichten und Berichten, die der Generalversammlung vorgelegt werden;
- h) Unterbreitung von Vorschlägen an die Generalversammlung für die Festlegung der Vergütung von Führungskräften;
- i) der Generalversammlung mindestens einmal jährlich über ihre Tätigkeit Bericht zu erstatten.

3.5 Der Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft bzw. die Hauptversammlung ist verpflichtet, die Vorschläge und Vorschläge des Aufsichtsrats innerhalb von 30 Tagen und die Hauptversammlung spätestens innerhalb von 60 Tagen zu prüfen, zu beschließen und Stellung zu nehmen.

3.6 Der Vorsitzende des Aufsichtsrats – oder ein von ihm benanntes Mitglied des Ausschusses – nimmt an den Sitzungen aller beratenden Organe der Wohnungsbaugesellschaft teil.

3.7 Öffentliche Aufsichtsorgane müssen das Aufsichtsgremium über den Beginn der Inspektion informieren und ihm die Teilnahme ermöglichen.

9

#### **4. Amtsträger:**

4.1 Vorsitzender und Mitglieder des Vorstands sowie Vorsitzender und Mitglieder des Aufsichtsrats.

4.2 Sie dürfen kein Manager sein:

- a) der nicht Mitglied einer Wohnungsbaugesellschaft ist;
- b) **der vorbestraft ist,**
- c) **Wer ist es untersagt, eine Tätigkeit auszuüben, die die Ausübung einer Tätigkeit ausschließt, in einer Wohnungsbaugesellschaft, die die im Urteil genannte Tätigkeit ausübt,**
- d) **der einer gesetzlich festgestellten Zahlungsverpflichtung im Rahmen seiner Tätigkeit bei einem Wohnungsunternehmen nicht nachgekommen ist,**
- f) der die in der Satzung festgelegten beruflichen Voraussetzungen nicht erfüllt **und verfügt nicht über fünf Jahre Berufserfahrung.**

4.3 Die Regeln für die Auswahl lauten wie folgt:

- a) Ein dreiköpfiger Nominierungsausschuss wird von der der Wahl vorausgehenden Mitgliederversammlung gewählt;
- b) Aufgabe des Ausschusses ist es, die Bewerberinnen und Bewerber zu registrieren und die Einhaltung der im Genossenschaftswohnungsgesetz

**festgelegten Bedingungen unter Berücksichtigung des § 30 Abs. 2-6 des Genossenschaftswohnungsgesetzes (Qualifikationsanforderungen, amtliche Bescheinigung der Strafregisterbehörde, Prüfung des Interessenkonflikts, Antrag auf Annahmeerklärung) zu überprüfen. Ein Mitglied einer Wohnungsbaugesellschaft, das sich um eine Stelle als Beamter bewirbt, muss dem Nominierungsausschuss durch eine amtliche Bescheinigung nachweisen, dass keine Ausschlussgründe gegen es bestehen;**

- c) das Recht des Nominierungsausschusses, Daten zu verarbeiten, besteht bis zur Wahl des Präsidiums;**
- d) Ein aus drei Mitgliedern bestehender Abstimmungs- und Auszählungsausschuss wird von der Mitgliederversammlung gewählt. Sie sind verantwortlich für die Verteilung der Stimmzettel und die Überwachung des Betriebs der Wahlurnen während des Wahlzeitraums sowie für die Auszählung der Stimmen und die Bekanntgabe des Endergebnisses nach Beendigung der Abstimmung.**

#### 4.4 Berufliche Anforderungen:

Der Vorsitzende des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen über einen Hochschulabschluss oder einen Hochschulabschluss verfügen, während die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats mindestens über einen berufsbildenden Sekundarabschluss (Technik, Finanzen, Rechnungswesen, Volkswirtschaft oder Immobilienwirtschaft) verfügen müssen.

#### 4.5 Interessenkonflikte:

**4.5.1 Nahverwandte und Lebenspartner im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches** dürfen nicht Mitglied desselben Wohnungssyndikats sein. Auch in diesem Fall besteht ein Interessenkonflikt zwischen den für die Verwaltung der Gelder und Materialien verantwortlichen Personen, ihrem direkten Vorgesetzten sowie dem Vorsitzenden und den Mitgliedern des Aufsichtsrats.

**4.5.2** Der Präsident und die Mitglieder des Vorstandes einer Wohnungsbaugesellschaft können nicht als Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt werden und umgekehrt.

**4.6** Eine Person kann zum Vorsitzenden von mehr als einer Wohnungsbaugesellschaft gewählt werden, aber der Kandidat muss die zuständigen Wohnungsbaugesellschaften im Voraus über seine Kandidatur für mehr als eine Position informieren.

**4.7** Die Beamten sind verpflichtet, die übliche Vorsicht walten zu lassen, die normalerweise von Personen in solchen Positionen erwartet wird. Sie haften gesamtschuldnerisch für den Schaden, der der Wohnungsbaugesellschaft dadurch entsteht, dass sie ihren Verpflichtungen nach den Vorschriften des Zivilrechts nicht nachgekommen ist. Ersterer haftet nicht gegenüber einem Beamten, der gegen die Entscheidung gestimmt oder sich gegen die Maßnahme ausgesprochen hat und der dem Aufsichtsrat seinen Einwand schriftlich mitgeteilt hat.

#### 4.8 Die Amtszeit des Beamten endet:

- a) am Ende des Mandats;
- b) der Tod des Beamten;

- c) durch Abberufung durch die Hauptversammlung
- d) durch Ausscheiden aus dem Wahlgremium, das **im Falle des Vorsitzes auch die Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat beendet,**
- e) **am Ende der Mitgliedschaft** in einer Wohnungsbaugesellschaft.

4.9 Ein Bediensteter stellt seine Tätigkeit nieder, wenn er die Ausschlussgründe oder den Interessenkonflikt nicht innerhalb von fünfzehn Tagen nach dessen Auftreten beseitigt und wenn er keine glaubhaften schriftlichen Nachweise erbringt, die den relevanten Gründen des Ausschlusses oder des Interessenkonflikts entsprechen. Bei Vorliegen von Ausschlussgründen oder Interessenkonflikten in Bezug auf den Vorsitzenden oder die Mitglieder des Vorstands soll der Vorsitzende des Aufsichtsrats und im Falle von Gründen, die den Vorsitzenden oder die Mitglieder des Aufsichtsrats betreffen, der Vorsitzende des Vorstands im Besitz der erforderlichen Bescheinigung sein.

4.10 Ein Mitarbeiter, der aus seiner Tätigkeit ausgeschieden ist, hat auf schriftliches Verlangen des Vorstands **oder des Aufsichtsrats** die darin festgelegten Aufgaben zu erfüllen und die gleiche Vergütung zu zahlen, bei der Ausübung der Tätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft bis zur Wahl des neuen Amtsträgers, spätestens jedoch neunzig Tage nach Beendigung der Amtszeit, als Geschäftsführer tätig zu sein.

4.11. Endet die Amtszeit eines Beamten vor Ablauf der in der Satzung vorgesehenen Frist, so findet spätestens innerhalb von 60 Tagen eine Nachwahl statt. Die Amtszeit eines so gewählten Beamten endet gleichzeitig mit der Amtszeit der übrigen Beamten und mit Ablauf ihrer Amtszeit.

4.12 Ausgeschiedene und neu ernannte Bedienstete sind verpflichtet, über den Übergang ihrer Aufgaben, die erforderlichen Unterlagen und offene offene Geschäfte zu protokollieren.

11

## V.

### **MITGLIEDSCHAFT IN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN**

#### **1. Ursprünge der Mitgliedschaft:**

1.1 Mitglieder von Wohnungsbaugesellschaften müssen sein:

- a) die in der Satzung festgelegten Voraussetzungen erfüllt,
- b) der Eigentümer der Wohnung,
- c) erkennt die Bestimmungen der Satzung in einer schriftlichen Erklärung als verbindlich für sich an und verpflichtet sich, die Zahlungs- und sonstigen Verpflichtungen zu erfüllen, die dem Zweck der Wohnungsbaugesellschaft entsprechen.

1.2 Entsprechend dem Grundsatz der offenen Mitgliedschaft ist das Gebot der Gleichbehandlung bei der Aufnahme der Mitglieder und bei der Festlegung ihrer Rechte und Pflichten zu wahren.

1.3 Ein Minderjähriger unter vierzehn Jahren und ein Minderjähriger über vierzehn Jahren, der unter ungeeigneter Vormundschaft steht, können im Namen ihres gesetzlichen Vertreters beantragen, Mitglied zu werden. Ein Minderjähriger über vierzehn Jahren kann mit Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters Mitglied einer Wohnungsbaugesellschaft werden.

1.4 Der Antrag auf Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers kann nicht abgelehnt werden, wenn die Wohnung die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.5 Steht eine Wohnung im Eigentum mehrerer Personen, so kann jeder Miteigentümer beantragen, Mitglied der Wohnungsbaugesellschaft zu werden.

1.6 Über den Beitritt zur WTO entscheidet der Verwaltungsrat auf seiner nächsten Tagung nach Einreichung des Beitrittsantrags, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten. Der Beschluss wird der Person, die beitreten möchte, mitgeteilt und die Mitgliederversammlung (Teilversammlung) informiert.

1.7 Die Mitgliedschaft entsteht rückwirkend zum Zeitpunkt der Antragstellung.

1.8 Im Falle der Ablehnung des Beitrittsantrags entscheidet das Gericht.

## **2. Ein Mitglied hat das Grundrecht auf:**

- a) an den Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaft teilnehmen und die Ergebnisse der Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft entsprechend ihrem persönlichen und finanziellen Beitrag teilen,
- b) die von der Wohnungsbaugesellschaft für ihre Mitglieder erbrachten Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen,
- c) an der Hauptversammlung mit Beschluss- und Stimmrecht teilzunehmen,
- d) ein Amt in einer Wohnungsbaugesellschaft innehaben,
- e) von den Behörden Auskünfte über alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Wohnungsgenossenschaft zu verlangen und die Satzung und das Protokoll der Hauptversammlung sowie die Unterlagen über ihre Rechte und Pflichten einzusehen und eine Kopie davon zu verlangen, vorbehaltlich der Zahlung der Kopiergebühr,
- f) **Die Antwort an das Mitglied darf keine Informationen enthalten, die das Mitglied zu einem nicht autorisierten Datenverantwortlichen machen könnten.**

12

## **3. Die grundlegende Verpflichtung eines Mitglieds besteht darin.**

- a) Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen und Teilnahme an der Tätigkeit seiner Organe im Einklang mit seiner Verpflichtung;
- b) Informieren Sie den Vorstand über die geplanten Bauarbeiten in Ihrer Wohnung;
- c) dem Vertreter oder Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaft zu einem günstigen Zeitpunkt den Zugang zur Wohnung zu ermöglichen und zu tolerieren, um die Teile der Gebäude und Geräte, die sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft befinden, die **erforderliche Fehlerbehebung in der Wohnung aufgrund des Vorliegens eines außergewöhnlichen Schadensereignisses oder Notfalls zu überprüfen und** Wartungsarbeiten durchzuführen, ohne das Mitglied oder den Bewohner übermäßig zu stören;
- d) **die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass die mit ihm zusammenlebende Person, der er die Nutzung seiner Wohnung gestattet hat, die Bestimmungen von Buchstabe c und § 14 Absatz 1 des Fernsehgesetzes einhält.**

3.1 Der Eigentümer der Wohnung ist verpflichtet, dem Vorstand Bericht zu erstatten:

---

- den Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung,
- die Adresse, die personenbezogenen Daten jeder Person, die im Grundbuch eingesehen werden kann, oder die öffentlichen Daten von nicht natürlichen Personen,
- bei Nießbrauchsvermögen den Namen des wirtschaftlichen Eigentümers.

3.1.1 Der Eigentümer hat eine Frist von 15 Tagen, um die oben genannte Mitteilung nach der Inbesitznahme der Wohnung oder der Eintragung des Eigentums an der Unterkunft in das Grundbuch vorzunehmen.

3.1.2 Veräußert ein Mitglied einer Genossenschaft seine Wohnung, so hat es vor Vertragsabschluss dem Vorstand seine Absicht, mit der Wohnungsbaugesellschaft abzurechnen, mitzuteilen. Mit der Entfremdung der Wohnung endet auch das Adhäsionsverhältnis.

3.1.3 Der Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft stellt eine Anzeigebescheinigung aus, die dem Entsorgungsvertrag beizufügen ist.

3.1.4 Der Eigentümer, der seine Einheit veräußert, ist verpflichtet, seine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Genossenschaft bis einschließlich des im Entsorgungsvertrag festgelegten Zeitpunkts und ab diesem Zeitpunkt unabhängig vom Datum des Ein- und Auszugs zu erfüllen.

#### 4. Beendigung der Mitgliedschaft:

Die Mitgliedschaft endet, wenn:

- das Mitglied verstirbt oder das Mitglied, das keine natürliche Person ist, ohne Rechtsnachfolger zu existieren verliert;
- das Mitglied aus der Wohnungsbaugesellschaft austritt;
- das Mitglied **hört auf, Eigentümer** der Wohnung oder anderer Räumlichkeiten zu sein;
- das Glied wird ausgestoßen;
- Das Wohnungsunternehmen hört ohne Rechtsnachfolger auf zu existieren.

13

##### 4.1. Rücknahme

Die Absicht des Rückzugs wird dem Verwaltungsrat schriftlich mitgeteilt. Zwischen der Mitteilung des Rücktritts und der Beendigung der Mitgliedschaft muss ein Zeitraum von 30 Tagen verstreichen. Die Mitgliedschaft endet nach Ablauf dieser Zeit.

##### 4.2. Ausschluss

4.2.1 Eine **Wohnungsbaugesellschaft** kann ein Mitglied räumen, wenn **das Mitglied trotz schriftlicher Inverzugsetzung es unterlässt, einen nach Gesetz und Satzung festgestellten Unterhaltskostenbeitrag (Zinsbeitrag und Sanierungsbeitrag) zu zahlen und die Nachzahlung zu leisten.**

4.2.2 **Das Mitglied wird zur Teilnahme an der Sitzung des auszuschließenden Gremiums, d.h. des Vorstandes, eingeladen.** Die Entscheidung über den Ausschluss des betreffenden Mitglieds wird schriftlich getroffen und mitgeteilt.

4.2.3 Die Entscheidung über den Ausschluss kann gerichtlich angefochten werden.

4.2.4 Die Mitgliedschaft endet dreißig Tage nach Bekanntgabe der Ausschlussentscheidung, es sei denn:

- eine Entscheidung, mit der ein späterer Zeitpunkt festgelegt wird;
- Innerhalb von sechzig Tagen wurde ein Antrag auf gerichtliche Überprüfung der Entscheidung gestellt, und die Ein Gericht ändert die Ausschlussentscheidung ab oder hebt sie auf.
- Auf Antrag des Mitglieds ändert die Mitgliederversammlung den Ausschlussbeschluss.

5. Transaktion mit dem ehemaligen Mitglied (seinem Erben):

5.1 Im Falle der Beendigung der Mitgliedschaft kann das ehemalige Mitglied von der Genossenschaft keine Rückerstattung der an die Genossenschaft geleisteten Zahlungen verlangen, es sei denn, es liegt eine Überzahlung vor.

5.2 Im Falle der Beendigung der Mitgliedschaft infolge des Todes eines Mitglieds, der Kündigung eines Mitglieds, das keine natürliche Person ohne Rechtsnachfolger ist, des Ausscheidens des Mitglieds oder des Erlöschens des Eigentums des Mitglieds wird das ehemalige Mitglied (sein Erbe) berücksichtigt.

5.3 Das ehemalige Mitglied (Erbe) muss spätestens dreißig Tage nach dem Bilanzstichtag – der maßgeblichen Mitgliederversammlung nach Beendigung der Mitgliedschaft – verbucht werden. Die Konten decken Einlagen und Zahlungen ab, die untereinander geleistet werden.

## **IP.**

### **RECHTE UND PFLICHTEN VON EIGENTÜMERN, DIE NICHT MITGLIED SIND**

1. Ein Vermieter, der nicht Mitglied ist, ist eine Person, die nicht der Wohnungsbaugesellschaft beigetreten ist, die Wohnungsbaugesellschaft verlassen hat oder zwangsgeräumt wurde.

2. Der Eigentümer, der kein Mitglied ist, hat alle Rechte und Pflichten, die ihm zustehen, und hat alle Pflichten, die ihm zustehen, mit Ausnahme der Dienstleistungen, die die Wohnungsbaugesellschaft dem Mitglied erbringt, der Geschäftseinnahmen der Wohnungsbaugesellschaft und der damit verbundenen Kosten.

3. In der Hauptversammlung hat der Eigentümer, der kein Mitglied ist, das Stimmrecht bei der Erörterung des Budgets für das laufende Jahr und des Tagesordnungspunkts für das Jahr, der sich auf die Besteuerung und die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit seiner Wohnung bezieht. In diesem Fall werden auch Nichtmitgliederaktionäre bei der Einberufung der Hauptversammlung, der Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Stimmenzählung, auch im Falle einer schriftlichen Abstimmung, berücksichtigt. Der Nichtmitglied hat nur dann das Recht, über andere Tagesordnungspunkte der Mitgliederversammlung abzustimmen, wenn er vom Eigentümermitglied dazu ermächtigt wird.

## **VII.**

### **VERWALTUNG VON WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN**

1. Die finanziellen Mittel für die Tätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft werden durch Zahlungen von Mitgliedern und Nichtmitgliedern im Zusammenhang mit der Instandhaltung (Betrieb, Instandhaltung und Renovierung) und anderen Einkünften der Wohnungsbaugesellschaft (Miete usw.) bereitgestellt.

2. Die finanziellen Verpflichtungen von Mitgliedern und Nichtmitgliedern für Instandhaltung und Renovierung werden für jedes Gebäude und jede Wohnung getrennt festgelegt und erfasst.

4. Die Instandhaltungskosten – mit Ausnahme der Wasser- und Abwasserkosten – müssen unter Berücksichtigung der Gesamtfläche der Wohnungen in HUF/m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Grundlage für die Zahlung der Wasser- und Abwassergebühr ist die Menge, die vom Seitenzähler in den Apartments angezeigt (verbraucht) wird.

5. Mitglieder und Nichtmitglieder müssen den Unterhaltsbeitrag in gleichen monatlichen Raten im Voraus – spätestens am 15. eines jeden Monats – in der vom Vorstand vorgeschriebenen Weise bezahlen. Bei Zahlungsverzug **zahlen säumige Mitglieder und Nichtmitglieder Verzugszinsen in Höhe des doppelten Basiszinssatzes der MNB auf den Betrag der Rückstände auf nicht bezahlte Raten.**

6. Die Höhe des Renovierungsfonds (in HUF/m<sup>2</sup>) wird von der Generalversammlung festgelegt. Die Art und Weise der Zahlung des Erneuerungsbeitrags richtet sich sinngemäß nach den oben genannten Regeln.

7. Sofern die Mitgliederversammlung nichts anderes beschließt, werden die in der Betriebsrechnung erfassten Einsparungen zum Ausgleich von Verlusten aus den Vorjahren verwendet.

8. Das Engagement des Präsidenten und der Mitglieder des Verwaltungsrats über eine Million Forint erfordert einen Entscheid des Verwaltungsrats. Eine Zusage von mehr als zehn Millionen Forint erfordert auch einen Beschluss der Generalversammlung.

9. Eine Wohnungsbaugesellschaft haftet mit ihrem Vermögen für Schulden, die sich aus ihrer Tätigkeit ergeben. Reicht das Vermögen des Wohnungsunternehmens nicht aus, um die Schulden zu begleichen, kann die Hauptversammlung von Mitgliedern und Nichtmitgliedern Nachzahlungen verlangen.

10. Der nicht angeschlossene Eigentümer ist nicht verpflichtet, Nachzahlungen zu leisten, um die Schulden der Wohnungsbaugesellschaft aus ihrer Geschäftstätigkeit zu decken.

11. Auffüllung des Gebührenrückstands

11.1 Kommt das Nichtmitglied oder der Eigentümer seinen Unterhaltspflichten (Betrieb, Wartung und Erneuerung) oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen (z.B. Nachzahlungen) nicht innerhalb der Frist nach, so ist der Vorstand verpflichtet, das Mitglied oder den nicht angeschlossenen Eigentümer bei einem Verzug von mindestens zwei Monaten schriftlich zu informieren. Das Aufforderungsschreiben sieht eine Frist von 15 Tagen für die Fertigstellung vor. Das Versenden oder Empfangen eines Mahnschreibens muss dokumentiert werden. Bei der persönlichen Zustellung wird der Eingang des Aufforderungsschreibens durch die Unterschrift des Inhabers bestätigt, bei der Zustellung per Post durch den Eingang des Einschreibens mit

Rückschein die Absendung des Aufforderungsschreibens. Schlägt die Mahnung fehl, ist die Geschäftsleitung verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen das Mahnverfahren vor dem zuständigen Gericht einzuleiten.

11.2 Diese Satzung ermächtigt den Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft, die Wohnung eines Mitglieds oder Nichtmitglieds, das seit mindestens drei Monaten in Verzug ist, durch Zahlung der Instandhaltungskosten als Sicherheit für die Begleichung des Rückstands zu verpfänden. Der Auftrag zur Eintragung einer Hypothek kann mit einer Verzögerung von drei Monaten erneuert werden. Der Entscheid des Verwaltungsrats wird in einer privaten Urkunde niedergelegt, die von einem Rechtsanwalt oder im Rahmen seiner Befugnisse von einem Rechtsberater gegengezeichnet wird.

11.2.1 Der Entscheid des Vorstandes ist dem Mitglied und dem in Verzug befindlichen Nichtmitglied unter Hinweis auf den Rechtsweg mitzuteilen.

11.2.2 Wenn die Rückstände, auf die sich die Eintragung stützt, bezahlt wurden, erteilt der Präsident die erforderliche Genehmigung zur Löschung der Hypothek innerhalb von 8 Tagen nach Begleichung; Die Erlaubnis muss in einer öffentlichen Urkunde oder in einer Privaturkunde errichtet werden, die von einem Rechtsanwalt oder, im Rahmen seiner Zuständigkeiten, von einem Rechtsberater gegengezeichnet wird.

11.2.3 Die mit der Eintragung und Löschung der Hypothek verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers des Verzugs.

11.3 Die Einführung eines Mahnverfahrens steht der Eintragung oder Einziehung der Hypothek nicht entgegen.

16

## VIII.

### **ORGANISATION DER ARBEIT DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT, SITUATION DER ARBEIT DER ARBEITNEHMER**

1. Um die Aktivitäten der Genossenschaft ausüben zu können , **legt der Vorstand eine Arbeitsorganisation fest, beschäftigt seinen Geschäftsführer und sorgt für deren Betrieb.**
2. Die Organisation der Arbeit der Genossenschaft, ihr Betriebssystem sowie der Arbeitsstatus ihrer Mitarbeiter werden vom Vorstand **in besonderen Vorschriften festgelegt.**

## IX.

### **HAFTUNG, BEILEGUNG VON MITGLIEDSCHAFTSSTREITIGKEITEN**

#### **1. Haftung der Genossenschaft und des Mitglieds auf Schadensersatz**

1.1 Die Genossenschaft haftet gegenüber ihren Mitgliedern für rechtswidrig verursachte Schäden und das Mitglied haftet gegenüber der Genossenschaft nach den allgemeinen Regeln der zivilrechtlichen Haftung. Die Verurteilung zum Schadensersatz fällt in die Zuständigkeit des Gerichts.

---



1.2 Streitigkeiten über die Mitgliedschaft, einschließlich Streitigkeiten, an denen Nicht-Mitgliedseigentümer beteiligt sind, werden vom Gericht entschieden. Das von der beanstandeten Entscheidung betroffene Mitglied hat die Beschwerde dem Aufsichtsrat zu melden, bevor es ein Verfahren einleitet.

## **2. Vorschriften über die Haftung von Genossenschaften und Arbeitnehmern**

Die Bestimmungen des Arbeitsgesetzbuches gelten sowohl für die Haftung der Mitarbeiter der Genossenschaft für Schäden als auch für die Haftung für Schäden, die die Genossenschaft ihren Mitarbeitern zufügt.

### **X.**

## **EIGENTUM UND NUTZUNG IN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN**

### **1. Eigentum:**

1.1 Die Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümer:

- das Grundstück, das zum Wohnhaus gehört,
- Gebäudestrukturen, Gemeinschaftsräume, zentrale Bereiche und Ausstattung von Wohnungen, Dienstwohnungen und andere Einrichtungen, die von Wohnungsbaugesellschaften genutzt werden (Büros, Reparatur- und Wartungswerkstätten usw.), Bauwerke und Güter.

1.1.1 Einzelheiten zum Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften:

*a) Gebäudestrukturen im Allgemeinen*

- vertikale und horizontale Fundamente und tragende Konstruktionen von Wohnungen, mit Ausnahme von nichttragenden Wänden in Wohnungen und Nichtwohngebäuden, die sich im Eigentum von selbständigen Eigentümern befinden,
- Türen und Fenster, Geländer und Brüstungen von Wohnungen, ausgenommen solche, die zu getrennten Wohnungen und Nichtwohnräumen gehören,
- das Dach des Wohnhauses und die darin befindlichen Dachaufbauten
- Dachrinnen und Abflussrohre in einem Mehrfamilienhaus.

*b) Räume und Flächen zur gemeinsamen Nutzung im Allgemeinen*

- Gemeinschaftsräume von Wohnungsbaugesellschaften,
- Die Tür
- die Treppe,
- Korridore und hängende Korridore,
- zentrale Technikräume,
- Platz für Kinderwagen und Fahrräder,
- sowie die Ausstattung und Ausstattung des Müllagerraums.

*c) Zentrale Ausstattung allgemein*

- der Aufzug,
- Lüftungsgeräte,
- die Deponie,
- das Sanitärsystem vom Hauptzähler bis zum installierten und abgedichteten Hilfswasserzähler, einschließlich aller Geräte und Installationen in den

Räumlichkeiten, die sich im gemeinsamen Eigentum der Genossenschaft befinden,

- das Kanalisationsnetz von der Grundstücksgrenze bis zur vertikalen Abwasserleitung und auf dem Gelände der Genossenschaft das gesamte horizontale Netz,
- das elektrische Leitungsnetz vom zwischen dem Elektrizitätslieferanten und dem Verbraucher vereinbarten Anschlusspunkt bis zum Zähler des Verbrauchers in Einfamilienhäusern und Nichtwohnräumen, die Verkabelung des Verbrauchers in den Räumlichkeiten, die im Eigentum der Genossenschaft stehen, und alle Geräte und Einrichtungen,
- Das Erdgasleitungssystem, von der ersten Absperrvorrichtung auf dem Grundstück bis zum Hauptventil vor der Verbrauchereinheit. In den Räumlichkeiten, die der Genossenschaft gehören, die Verkabelung der Verbraucher sowie alle Geräte und Ausrüstungen,
- Einrichtungen für die Fernwärmeversorgung: die erste Vorrichtung zum Absperrern oder Steuern der Leitungen der Verbraucher nach der Verbraucherheizzentrale auf der dem Verbraucher zugewandten Seite, die Grundrohre und die Steigleitungen, der Rohrabschnitt in Wohnungen mit separatem Eigentum und in Nichtwohngebäuden ohne Heizkörper. Der Rohrabschnitt auf dem Gelände und dem Grundstück, das der Wohnungsbaugesellschaft gehört, mit allen Geräten und Einrichtungen,
- das **Star TV Antennenarray mit Verstärkern** und das dazugehörige Verkabelungsnetz bis zum ersten Anschluss an die Wohnung,
- die Gegensprechanlage und das Klingelgerät mit dem zugehörigen Verdrahtungsnetz.

18

d) *Andere Einrichtungen, Strukturen und Immobilien, die für die Zwecke einer Wohnungsbaugesellschaft genutzt werden, werden im Allgemeinen unterteilt in:*

- die Nichtwohnräume der Wohnungsbaugesellschaft sowie die Einrichtungen und Einrichtungen, die für den Zweck, für den sie bestimmt sind, erforderlich sind,
- Sonstige Bauten auf dem Grundstück, das sich im Eigentum von Wohnungen befindet (Privatstraße, Bürgersteig, Gartenanlagen und -geräte usw.)
- **Elektronisches Überwachungssystem mit einer geschlossenen systemtechnischen Lösung**

1.2 Natürliche **oder juristische** Personen sind im Besitz:

Die Wohnungen im Haus der Wohnungsbaugesellschaft sind, mit Ausnahme derjenigen, die sich im Besitz der Genossenschaft befinden, sowohl im Eigentum von Mitgliedern als auch von Nicht-Mitgliedern. **Andere Räumlichkeiten in einem Wohnhaus können natürlichen und juristischen Personen gehören.**

## **2. Nutzungsbedingungen:**

2.1 Jedes Mitglied hat das Recht, das Grundstück und Gebäudeteile, die zu einem Wohngebäude gehören, das der Wohnungsgesellschaft gehört, im Rahmen eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung zu nutzen, aber keines der Mitglieder darf dieses Recht zum Nachteil der Rechte oder berechtigten Interessen anderer ausüben.

2.2 Die Mitgliederversammlung ist zuständig für die Nutzung und Nutzungsänderung aller Teile der Gebäude, die dem Vermieter gehören (Gemeinschaftsräume, Räumlichkeiten, abgeschlossene Nichtwohnräume, Wandflächen usw.).

## **XI.**

### **INTERNE REGELUNGEN IN DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT**

Der Zweck der internen Vorschriften besteht darin, das Verhalten der Personen, die sich in Wohngebäuden aufhalten, untereinander und die Grundregeln festzulegen, die für das soziale Zusammenleben unerlässlich sind, außerdem schreiben sie Anforderungen vor, die in anderen Rechtsvorschriften für die Nutzung und den Schutz von Gemeinschaftsräumen und Räumlichkeiten von Wohngebäuden nicht vorgesehen sind.

Der sachliche Geltungsbereich der Geschäftsordnung gilt für alle Wohnungen und Nichtwohnräume, die sich in Gebäuden befinden, unabhängig von ihrer Eigentumsform. Der persönliche Geltungsbereich der Geschäftsordnung erstreckt sich auf alle Personen, die das Wohngebäude oder das Gebäude nutzen; sich dort dauerhaft oder vorübergehend aufhalten (Eigentümer, Mieter, Familienmitglied, Besucher, etc.)

In Wohngebäuden befinden sich die Wohnungen mit **Ausnahme von Genossenschaftswohnungen** und privaten oder kommunalen Nichtwohngebäuden in Privateigentum, während alle anderen Flächen der Wohnungsgenossenschaft gehören.

#### **1. ORDNUNG DER WOHNGEBÄUDE**

1.1. Wohngebäude und zugehörige Gemeinschaftsbereiche und -räume müssen unabhängig von der Tageszeit jedes laute Verhalten oder jede Aktivität unterlassen, die die Ruhe anderer stört.

1.2. Fernsehen, Radio, Plattenspieler, Video- und andere Geräte dürfen so verwendet werden, dass die Ruhe anderer nicht gestört wird.

##### **1.3. In Wohngebäuden**

- die Benutzung von Haushalts- und anderen Lärmgeräten, Bau- und Installationsarbeiten, die mit Lärm verbunden sind, an Werktagen: zwischen 8 und 19 Uhr,

Samstag: erlaubt von 9 bis 14 Uhr,

Sonn- und Feiertage: nicht erlaubt, außer: Benutzung von Haushaltsgeräten.

Die Nutzung von Haushaltsgeräten ist an Sonn- und Feiertagen von 9 bis 14 Uhr erlaubt.

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats kann von der auf der Grundlage der Erklärung der Mehrheit der Eigentümer festgelegten Frist abweichen und in einigen Fällen die Ausführung von Bau- und Installationsarbeiten, die mit Lärm verbunden sind, für einen kürzeren Zeitraum mit schriftlicher Mitteilung an die Eigentümer genehmigen. Die Ermächtigung wird für den angegebenen Zeitraum am schwarzen Brett veröffentlicht.

Von dieser Bestimmung unberührt bleiben Arbeiten, die der Störungsbeseitigung oder der Abwehr einer Lebensgefahr dienen, die ein sofortiges Eingreifen erfordert.

1.4. Das Üben und Unterrichten von Gesang und Musik für professionelle Künstler - sofern der Vorstandsvorsitzende auf Grund der Erklärung der Mehrheit der Einwohner nichts anderes bestimmt -

an Werktagen von 8 bis 19 Uhr; Sie kann samstags, sonntags und an Feiertagen von 9 bis 14 Uhr fortgesetzt werden. Laienkünstler dürfen während des unten angegebenen Zeitraums maximal 2 Stunden pro Tag arbeiten: zwischen 9 und 12 Uhr und zwischen 17 und 19 Uhr, außer an Sonn- und Feiertagen.

1.5. Das Verwaltungsorgan der Bezirksregierung, das die Verwaltungsaufgaben wahrnimmt, kann nach Anhörung des Vorsitzenden des Verwaltungsrats die Tätigkeit von professionellen Künstlern, Ensembles und Lehrern untersagen, auch in Fällen, die während des in Punkt 1.4 genannten Zeitraums äußerst gerechtfertigt sind.

1.6. Der Eigentümer und der Verwalter der Wohnung sind verpflichtet, die Tore und Gemeinschaftsräume des Apartmentgebäudes dauerhaft geschlossen zu halten und dies zu gewährleisten.

1.7. Die gelegentlichen häufigeren Familien- und Haushaltsveranstaltungen werden nicht eingeschränkt, aber der mit den Veranstaltungen verbundene Lärm sollte nicht zu laut sein, um die Ruhe und Entspannung der Bewohner nicht zu stören.

1.8. Alle Bewohner sind verpflichtet, - insbesondere zwischen 20 Uhr und 7 Uhr - Tätigkeiten zu unterlassen, die die Ruhe anderer stören, sei es innerhalb oder außerhalb der Wohnung: z.B. lautes Singen, Geschrei, unverschämte Trunkenheit, Radio, Fernsehen oder Musikabhörgeräte bei hoher Lautstärke, laute häusliche Veranstaltungen.

## 2. SAUBERKEIT VON WOHNGEBÄUDEN

2.1. Um die Sauberkeit der Wohngebäude zu erhalten, ist die Genossenschaft verpflichtet, die Räumlichkeiten und Flächen zur gemeinsamen Nutzung ständig zu reinigen, um Schmutz, Schlamm, Schnee und Eis zu entfernen; Waschen Sie Decken mindestens einmal pro Woche und entfernen Sie veraltete Werbung.

2.2. Die Genossenschaft ist verpflichtet, mindestens zweimal im Jahr eine gründliche Reinigung des gesamten Wohngebäudes durchzuführen, einschließlich Türen, Fenster und Metallgegenstände in den Räumlichkeiten und Gemeinschaftsbereichen.

2.3. In den Behältern darf nur Hausmüll entsorgt werden. Der Eigentümer (Benutzer) ist für die Beseitigung von Nicht-Haushaltsabfällen (gebrauchte Geräte, Möbel, andere größere Gegenstände) verantwortlich.

2.4. Außerhalb der Wohnung kann an Werktagen von 8 bis 19 Uhr, samstags und sonntags von 9 bis 14 Uhr Wäsche und Bettwäsche gelüftet, Heimtextilien entstaubt, gereinigt werden; Führen Sie eine staubbildende Reinigung durch, schütteln Sie ein Staubwisch Tuch im Fenster eines Wohngebäudes.

Der Inhalt des Staubbeutels sollte auf die gleiche Weise wie der Hausmüll entfernt werden. Verschmutzungen, die durch die Reinigung verursacht wurden, müssen vom Benutzer sofort nach Beendigung der Reinigung entfernt werden.

2.5. Es ist verboten, Zigarettenkippen, Kohlen oder brennendes Material, Gegenstände oder Flüssigkeiten aus dem Apartmenthaus zu werfen. Pflanzen in Fenstern oder Fluren sollten nur gepflegt werden, ohne die Interessen anderer zu beeinträchtigen. Das Reinigen der Einfahrt und das Gießen der Blumen sollte nur so erfolgen, dass kein Wasser abläuft und kein Müll herunterfällt.

2.6. Jede Person, die einen Raum oder Gemeinschaftsbereich während des Transports oder der Entsorgung von Geräten oder während der Renovierung des Hauses verunreinigt, muss die Kontamination unverzüglich auf eigene Kosten entsorgen. Unterscheidet sich die Identität des Lieferanten und des Verwenders, so hat die Person, in deren Auftrag der Transport erfolgt ist, dafür Sorge zu tragen, dass die Verunreinigung entfernt wird.

2.7. Um den Insektenbefall zu beseitigen, Hausbesitzer und die Nutzer sind verpflichtet, in der

von ihnen genutzten Wohnung und den von ihnen genutzten Räumlichkeiten Entwesungsarbeiten durchzuführen und diese durch Beschluss der Generalversammlung oder durch Verpflichtung der zuständigen Behörde in Fragen der öffentlichen Gesundheit und Epidemiologie zu tolerieren.

### 3. SCHUTZ VON WOHNGEBÄUDEN UND WOHNUNGEN

3.1. Der Schutz von Wohngebäuden und den darin enthaltenen Wohnungen verpflichtet den Eigentümer und den Nutzer zu Folgendem:

- Wohnungen und Nichtwohngebäude,
- Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsbereiche und Räume,
- Die zentralen Einrichtungen und Zubehörteile des Wohngebäudes (z.B. Heizungs- und Warmwasserversorgung, Lüftungsanlagen, Gegensprechanlage etc.) wirtschaftlich für den vorgesehenen Zweck zu nutzen, ohne die Umwelt zu belasten.

3.2. Gitter dürfen nur mit behördlicher Genehmigung an Fenstern angebracht werden.

3.3. Türen, Fenster und Außenwände von Wohnungen dürfen nur verglast und in der Originalfarbe gestrichen werden.

3.4. Gegenstände dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstands der Genossenschaft an der Fassade des Gebäudes angebracht werden.

3.5. Der Wohnungseigentümer kann die Sicherheitstüren und -fenster unter Berücksichtigung der aktuellen Vorschriften des Bauamtes, des Brandschutzes usw. überwiegend an der Wohnungstür anbringen.

3.6. Baugenehmigungspflichtige Arbeiten dürfen von der Behörde nur mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsleitung beantragt oder durchgeführt werden.

**3.7 Für den Austausch der Außentüren und -fenster des Gebäudes und den Einbau des Balkons (sofern keine Baugenehmigung erforderlich ist) sowie für andere Umbauarbeiten, für die keine Baugenehmigung im Innenbereich erforderlich ist, muss eine vorherige Verwaltungsgenehmigung eingeholt werden. Der Antrag muss die für seine Bewertung erforderlichen Unterlagen enthalten.**

### 4. ZUCHT

4.1. Es ist verboten, Vögel in einer Weise zu halten oder zu füttern, die die Fensterbänke der Wohnungen anderer Personen oder die Gemeinschaftsräume des Gebäudes verunreinigt.

4.2. Halten Sie die Tiere in den Gemeinschaftsräumen und Bereichen des Wohngebäudes, lassen Sie die in der Wohnung gehaltenen Tiere dort, füttern Sie sie; Streunende Tiere und Vögel sollten nicht an das Gebäude gewöhnt werden.

4.3. Jede Kontamination, die durch ein Tier verursacht wird, das mit einer in anderen Rechtsvorschriften festgelegten Genehmigung gehalten wird, muss vom Halter des Tieres unverzüglich beseitigt werden.

4.4. Der Umfang der Hunde- und Tierzucht und die Art der Zucht werden durch gesonderte Verordnungen geregelt. Ein Hund im Treppenhaus sollte nur an der Leine geführt werden. Einem Hund, der beißend oder anstößig ist, sollte ein Maulkorb angelegt werden.

4.5. Wildtiere, Schlangen, gefährliche Insekten usw. dürfen nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde durchgeführt werden, die auf der Grundlage der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Geschäftsführung der Genossenschaft eingeholt wurde.

4.6. Wenn die oben genannten Regeln von einem der Eigentümer oder Nutzer des Stalls nicht eingehalten werden und gleichzeitig die Instandhaltung gesundheitsschädlich sein kann, ist der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft verpflichtet, das erforderliche Verfahren einzuleiten und die Regeln durchzusetzen.

5. Der Eigentümer der Wohnung und der Nutzer der Wohnung sind gesamtschuldnerisch, finanziell und moralisch für die Einhaltung der Hausordnung verantwortlich.

## **XII.**

### **VERTRETUNG DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT**

1. Das Wohnungsunternehmen wird durch den Vorsitzenden des Verwaltungsrats oder durch ein **gewähltes Mitglied des Verwaltungsrats vertreten, das von der Hauptversammlung mit einer Vertretungsbefugnis ausgestattet** ist ; diese Befugnis darf Dritten gegenüber nicht wirksam eingeschränkt werden. Andere Mitglieder oder Mitarbeiter **können die Wohnungsbaugesellschaft mit schriftlicher Genehmigung der** vertretungsberechtigten Beamten vertreten.

2. **Das Recht zur Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung steht dem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft im Sinne des vorstehenden Absatzes zu. Das Recht des Geschäftsführers, die Gesellschaft zu unterzeichnen, ist autonom: Ein anderes Mitglied oder Mitarbeiter hat das Recht, sich gemeinsam zu registrieren.**

## **XIII.**

### **MITGLIEDSCHAFT DER INTERESSENVERTRETER**

22

1. Die Wohnungsbaugenossenschaft kann auf der Grundlage eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung Mitglied eines Interessenvertretungsorgans sein, um die Interessen der Wohnungsgenossenschaft zu vertreten und die Vorteile der Zusammenarbeit zu fördern.

2. Die Wohnungsbaugenossenschaft wird im Vertretungsorgan durch den Vorsitzenden des Vorstandes vertreten.

### **Schlussbestimmungen**

Diese Satzung wurde auf der Generalversammlung der Mitglieder der Genossenschaft am 26. Mai 2011 allgemein und detailliert diskutiert und in der gleichen Weise wie vorgeschlagen definiert. Gleichzeitig hat sie alle ihre früheren Statuten und deren Änderungen aufgehoben.

In Bereichen, die nicht durch diese Satzung geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Gesetzes Nr. CXV von 2004 über Wohnungsgenossenschaften.

Budapest, am 26. Mai 2011.

In Bezug auf **diese** fettgedruckten Einfügungen in diese konsolidierte Satzung, die **die Änderungen** darstellen, tritt der Rechtsanwalt gegen. Die Änderungen wurden auf der Hauptversammlung der Mitglieder der Wohnungsbaugesellschaft am 2. April 2012 diskutiert und der Vorschlag angenommen.

---

Budapest, 3. April 2012.

.....  
Kovács Péter  
Mitglied des Verwaltungsrats, Präsident

Ich zeige:

Budapest, 27. April 2012.

Dr. Pálosi - Magyar Melinda  
Rechtsanwalt