

ALAPSZABÁLY

I.

Általános rendelkezések

a.) A lakásszövetkezet neve, székhelye:

A szövetkezet neve: 2. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

A szövetkezet székhelye: 8200 Veszprém, Gábor Á. u. 4/B.

Egységes statisztikai számjele: 10097157-6832-593-19.

b.) A lakásszövetkezet tevékenységének célja és tevékenységi köre:

A lakásszövetkezet jogi személyként működő gazdálkodó szervezet. A tagok vagyoni hozzájárulásával és személyes közreműködésével a szövetkezeti lakóépületek fenntartását végzi fő tevékenységként. Az alaptevékenységen (fenntartás) kívül vállalkozási tevékenységet is folytathat.

Tevékenységi köre a KSH tevékenységi jegyzék alapján:

6820. Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

6832. Ingatlan kezelés

6810. Saját tulajdonú ingatlan adás-vétel.

c.) A lakásszövetkezet képvisellete:

- A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke képviseli. Képviselési joga önálló.
Az elnök tartós (10 munkanapot meghaladó) akadályoztatása esetén az elnökhelyettes képviselési joga önálló. Ennek megfelelően Perger Gábor igazgatósági tag (elnökhelyettes) képviselési joga együttesről önállóra módosul.
- Más lakásszövetkezeti tag, vagy alkalmazott a képviselési joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet. A meghatalmazott képviselési joggal rendelkezőket az együttes cégjegyzés joga illeti meg.

d.) A lakásszövetkezet nyilvántartásba vétele:

A lakásszövetkezetet a Veszprémi Törvényszék Cégbírósága Cg. 19-02-000765 számon nyilvántartásba vette.

e.) Törvényes működés:

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Veszprémi Törvényszék Cégbírósága látja el. A 2004. évi CXV. törvényben illetve – annak keretei között – a lakásszövetkezet alapszabályában nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-ról szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

f.) A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata:

- A lakásszövetkezet tagja és nem tag tulajdonosa (Továbbiakban együtt: Tag) keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.

- Ha a közgyűlés (küldöttgyűlés, részközgyűlés) határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely *Tag* keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
- A Tag által jogsértőnek tartott határozatot a kézhezvételtől számított 20 napon belül köteles a Felügyelőbizottsághoz bejelenteni, melyet a Felügyelőbizottság 20 napon belül köteles érdemben kivizsgálni és a javaslatát megtenni.

A kereseti kérelmet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani a bírósághoz.

g.) Érdekképviselési szövetségi tagság:

A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezetek megyei és országos érdekképviselési szövetségének. a szövetségekben a lakásszövetkezetet az elnök képviseli.

II.

A lakásszövetkezet önkormányzati szervei

Az önkéntes társuláson alapuló önkormányzati működés alapvető tartalma, hogy a tagság maga dönt a lakásszövetkezet működését, gazdálkodását, és a tagok érdekeit érintő kérdésekben. Választás útján létrehozza az alapszabályban megjelölt szerveket, és megválasztja a lakásszövetkezet tisztségviselőit. Ellenőrzi a lakásszövetkezet szerveinek működését, a választott tisztségviselők tevékenységét.

A tisztségviselőket és a vezetőket beszámoltatja.

A lakásszövetkezet önkormányzati szervei:

Közgyűlés
Részközgyűlés
Összevont részközgyűlés
Tagértekezlet
Küldöttgyűlés
Igazgatóság
Felügyelőbizottság

1. Közgyűlés

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés, mely a tagok összességéből áll. A szövetkezetben a közgyűlés jogkörét a küldöttgyűlés gyakorolja, kivéve amit a törvény a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal. A küldöttek és pótküldöttek számát az SzMSz határozza meg azzal, hogy a küldöttek száma nem lehet kevesebb 30 főnél. A küldöttgyűlés mellett részközgyűlés és tagértekezlet működik. A részközgyűlési körzetek saját ügyeikben önállóan dönthetnek.

1.1. A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása,
- a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás,
- a küldöttgyűlés hatáskörének megállapítása.

1.2. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést az igazgatóság hívja össze.

Az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal meg kell küldeni a tagoknak. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban, jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlés hirdetmény útján is összehívható. Ilyen esetben a hirdetményi meghívó egy példányát minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni a közgyűlés időpontja előtt tizenöt nappal.

Írásban kell meghívót küldeni azoknak a lakásszövetkezeti tagoknak, akik nem lakásszövetkezeti lakásban laknak és lakcímüket bejelentették a lakásszövetkezetnek.

Ezeket a meghívókat postai úton, iktatószámmal ellátva kell küldeni.

Az előbbi rendelkezéseket alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tag tulajdonosaira is.

A lakásszövetkezet a közgyűlését Veszprém város közigazgatási területén belül, arra alkalmas helyen tartja.

1.3. A közgyűlés sürgős összehívása

A meghívó kiküldésének (kifüggesztésének) tizenöt napos határidejétől sürgős esetben el lehet tekinteni.

Sürgős esetnek minősül különösen: a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.

A sürgős eset fennállásának kérdésében az igazgatósági tagok többségi véleménye az irányadó.

1.4. A közgyűlés kötelező összehívása

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka, vagy a Felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenöt napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

1.5. A közgyűlési meghívó

A közgyűlésre szóló meghívónak tartalmaznia kell:

- a.) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét
- b.) a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét,
- c.) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást,
- d.) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

A napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörökben álláspontjukat kialakíthassák.

1.6. A közgyűlés határozatképessége

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A közgyűlés határozatképességét minden határozathozatalnál vizsgálni kell. A határozatképtelen – vagy ilyen okból berekesztett – közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel újabb közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

Ha a közgyűlést nem szabályszerűen hívták össze, azt akkor lehet megtartani, ha az ülésen valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van, és egyhangúlag hozzájárul a közgyűlés megtartásához.

Meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényesen határozatot hozni nem lehet, kivéve, ha valamennyi részvételre és szavazásra jogosult jelen van, és a napirenden nem szereplő kérdés megtárgyalásához egyhangúlag hozzájárul.

1.7. Meghatalmazás közgyűlésen való képviselőre

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A két tanú aláírásával hitelesített meghatalmazást a közgyűlés levezető elnökének kell átadni és rögzíteni a jelenléti íven. A meghatalmazást a jelenléti ívhez kell csatolni.

A közgyűlésen részt nem vevő szavazati joggal rendelkező személy közeli hozzátartozója, szövetkezeti lakás bérlője, lakásszövetkezet tagja, ügyvéd részére adhat meghatalmazást.

Egy Meghatalmazott legfeljebb kettő lakásszövetkezeti tagot képviselhet meghatalmazás alapján.

1.8. A közgyűlés határozathozatala

A lakásszövetkezetnél egy Tagnak egy szavazati joga van.

A közgyűlés a határozatait a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. Kivételt képeznek azok az ügyek, amelyeknél a lakásszövetkezeti törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként rendelkezik.

Lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több Tag tulajdonában áll, a tulajdonostársaknak csak egy egyező szavazata vehető figyelembe.

Ha a részközgyűlés valamely kérdésben (ügyben) döntött, (határozott) akkor ugyanabban a kérdésben egy éven belül újabb döntést (határozatot) nem hozhat, kivéve, ha új pályázati kiírás jelenik meg.

Határozat meghozatalakor nem szavazhat az a Tag,

- a.) akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a lakásszövetkezet terhére másfajta előnyben részesít,
- b.) akivel a határozat szerint szerződést kell kötni,
- c.) aki ellen a határozat alapján pert kell indítani,
- d.) akinek olyan hozzátartozója érdekelt a döntésben, aki a lakásszövetkezetnek nem tagja illetve nem tag tulajdonosa;
- e.) aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll; vagy

- f.) aki egyébként személyesen érdekelt a döntésben, amennyiben nem a teljes részközgyűlést érintő kérdéstről van szó.

1.9. A közgyűlés jegyzőkönyve

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza:

- a.) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét,
- b.) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a meghatalmazott nevét tartalmazó jelenléti ívet (a jelenléti ív a jegyzőkönyv melléklete)
- c.) a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
- d.) a tárgyalta ügyek összefoglalását,
- e.) a meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A közgyűlési jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

A hitelesítő – aláírás után – az esetleges észrevételét rögzítheti a jegyzőkönyvben.

A közgyűlési jegyzőkönyvbe bármely Tag betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetése ellenében – másolatot kérhet.

1.10. A közgyűlési határozat megküldése a tagoknak

A közgyűlési határozatot valamennyi lakásszövetkezeti tag részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított harminc napon belül kézbesítés útján közölni kell. Kézbesítésnek tekintendő a szövetkezet központi irodáiban és valamennyi lépcsőházban történő kihelyezése. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

1.11. Írásban történő szavazás

A Tagok – közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak.

Nem lehet írásban szavazni a lakásszövetkezeti törvény 15.§(1) bekezdés a.) - g.) pontjaiban meghatározott ügyekben, valamint a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás ügyében.

Írásbeli szavazásnál a kérdés felvetése mellett az ügy eldöntéséhez szükséges lényeges körülményekről írásban kell a Tagokat tájékoztatni, és előkészíteni a határozati javaslatot. A szavazólap az „igen”, „nem”, „tartózkodom” megjelölést, választási lehetőséget tartalmazza. A szavazásra rendelkezésre álló határidő az írásbeli tájékoztató rendelkezésre bocsátásától számított nyolc nap.

Az írásbeli szavazás előkészítéséről és lebonyolításáról az igazgatóság gondoskodik az igazgatóság elnöke útján.

Az írásbeli szavazatok összesítését, a szavazás eredményét az igazgatóság elnöke által felkért háromtagú bizottság végzi, és jegyzőkönyvben rögzíti a megállapításokat a szavazási határidő lejártát követő nyolc napon belül. Az írásbeli szavazás eredményéről a Tagokat a közgyűlési határozatok kézbesítésével egyező módon kell értesíteni a szavazás eredményének megállapítását követő tizenöt napon belül.

2. Részközgyűlés

- 2.1 A lakásszövetkezetnél a szövetkezeti házak önálló részközgyűlési körzetet képeznek. A részközgyűlési körzetek a következők:

1. sz. körzet	Munkácsy M. u. 3.	194 lakás
2. sz. körzet	Halle u. 9.	188 lakás
3. sz. körzet	Haszkovó u. 14.	195 lakás
4. sz. körzet	Stromfeld u. 6.	60 lakás
5. sz. körzet	Stromfeld u. 7.	120 lakás
6. sz. körzet	Jutasi u. 59.	240 lakás
7. sz. körzet	Batthyány u. 19.	60 lakás
8. sz. körzet	Batthyány u. 21.	60 lakás
9. sz. körzet	Március 15. u. 2.	80 lakás
10. sz. körzet	Haszkovó u. 25.	60 lakás
11. sz. körzet	Haszkovó u. 27.	60 lakás
12. sz. körzet	Haszkovó u. 29.	60 lakás
13. sz. körzet	Diósi u. 2.	142 lakás
14. sz. körzet	Március 15. u. 3.	60 lakás
15. sz. körzet	Március 15. u. 7.	60 lakás
16. sz. körzet	Klapka u. 1.	60 lakás
17. sz. körzet	Klapka u. 2.	30 lakás
18. sz. körzet	Damjanich u. 2-4.	190 lakás
19. sz. körzet	Gábor Á. u. 4.	120 lakás
20. sz. körzet	Haszkovó u. 39.	120 lakás

A részközgyűléseket összevontan is lehet tartani, melyet lehetőleg azonos napirendekkel kell megtartani. A határozatképességet valamint a szavazatokat részközgyűlési körzetenként külön kell megállapítani. A szövetkezet egészére vonatkozó szavazatokat összesítve kell megállapítani, míg az adott épületet érintő ügy esetében csak az érintett részközgyűlési körzet döntését kell figyelembe venni.

A részközgyűlést az igazgatóság hívja össze. Összehívására, eljárására – a jelen pontban nem szabályozott kérdésekben – a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

2.2 A részközgyűlés döntési jogkörébe tartozik:

- a.) az épület közös részein műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elvégzésének elhatározása, az ehhez szükséges pénzügyi fedezet befizetésének vállalása,
- b.) felújítási alap mértékének meghatározása,
- c.) a küldöttgyűlés által megállapított fizetési kötelezettségen túlmenően további fizetési kötelezettség megállapítása, pótfizetések jóváhagyása,
- d.) döntés a maradványérték felhasználásáról,
- e.) a küldöttgyűlésbe küldöttek választása, felmentése,
- f.) a kiválásról szóló döntés meghozatala,
- g.) általános választás során a lépcsőházi bizalmiak megválasztása.

A részközgyűlés határozatairól az érintett lakásszövetkezeti tagokat a részközgyűlés megtartásától számított harminc napon belül értesíteni kell.

A részközgyűlés véleményt nyilváníthat az épület felújítási munkáinak elvégzéséhez szükséges fedezet biztosítására hitelfelvételről, vagy lakástakarékpénztári szerződés megkötéséről.

3. Tagértekezlet

A lakásszövetkezet alapszabálya a tagok lépcsőházanként szerveződő közösségeit a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletének ismeri el.

A tagértekezletet a lépcsőház bizalmi, vagy a szövetkezet elnöke, elnökhelyettese, igazgatóság tagja és felügyelő bizottsága hívhatja össze.

A tagértekezlet jogosult:

- véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni
- a megválasztott lépcsőház bizalmi a lépcsőház működésével kapcsolatos kérdésekben eljárni
- közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni
- a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni
- lépcsőház bizalmi időközi megválasztása
- lépcsőház bizalmi visszahívása

A tagértekezlet a megjelent Tagok számára tekintet nélkül határozatképes, állásfoglalásait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. A lépcsőház ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet igazgatósága köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezleten indokolnia kell.

A tagértekezletről jegyzőkönyvet kell felvenni, rögzíteni a hatáskörben elhangzott főbb véleményeket, javaslatokat, a hozott határozatokat. A jegyzőkönyvet a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és két szövetkezeti tag hitelesíti. A hozott határozatok végrehajtásáról a tagtájékoztatóban, a következő tagértekezleten, illetve a hirdetőtáblákon kihelyezett hirdetmény útján a Tagságot tájékoztatni kell.

4. Küldöttgyűlés

A lakásszövetkezetnél küldöttgyűlés működik, melyet évente legalább egyszer össze kell hívni.

A küldöttgyűlés – az alapszabály felhatalmazása alapján – a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

A küldötteket a részközgyűlés választja meg öt évi időtartamra. Amennyiben a választási ciklus lejárt előtt a küldött megbízatása lemondás, vagy más ok miatt megszűnik, a helyette választott küldött megbízatása a választási ciklus végéig tart.

4.1 A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a.) az alapszabály elfogadása, módosítása,
- b.) az igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése,
- c.) a Felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése,
- d.) a tisztségviselői díjazás éves keretösszegének megállapítása,
- e.) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről,
- f.) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről,

- g.) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentés megtételéről való döntés,
- h.) mindaz, amit a lakásszövetkezetekről szóló törvény a közgyűlés nem kizárólagos hatáskörébe utal.

A küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek több mint a fele megjelent. Minden küldöttnak egy szavazata van. Szavazati jogát a küldött csak személyesen gyakorolhatja.

A küldöttgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel és nyílt szavazással hozza. Kivételt képeznek az alábbi ügyek:

- a.) A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály elfogadásához, illetőleg az Alapszabály módosításához a küldöttek kétharmados szótöbbséges szükséges.
- b.) A tisztségviselők választása titkosan többségi szavazással történik.

4.2 A küldöttgyűlés létszáma

a.) A küldöttgyűlésbe a lakásszövetkezethez tartozó mindegyik részközgyűlési körzet delegál küldöttet.

Részközgyűlési körzetenként választott Lépcsőház Bizalmi tagoknak a fele küldött, míg a másik fele pótküldött. Pótküldött a küldött akadályoztatása esetén teljes jogkörben képviseli a küldöttet.

b.) Amennyiben a részközgyűlési körzetben nem sikerül Lépcsőház Bizalmi választani egyben küldöttet, úgy lehetőség van arra, hogy közvetlen küldöttet válasszanak az érintett részközgyűlési körzet tagjai közül, ha a jelölt tag a megbízatást elvállalja.

Az így megválasztott küldöttet –addig, amíg a mandátumot ismételten nem töltik be- lehet határozott időre vagy maximum a teljes választási ciklusra megválasztani.

c.) A küldöttgyűlésbe legalább harminc küldöttet kell választani.

d.) A megválasztásra kerülő küldöttek létszámára – a részközgyűlési körzethez tartozó lakásszámra is tekintettel – az igazgatóság tesz javaslatot.

e.) A küldöttek részközgyűléseken történő megválasztását követően az igazgatóság nyilvántartásba veszi a megválasztott küldötteket és ennek alapján megállapítja a küldöttek létszámát.

4.3 A küldött jogállása, feladatai

- a.) a lakóépület tagságának az igényeit eljuttatni a lakásszövetkezet igazgatóságához, a választott tisztségviselőkhöz,
- b.) a lakóépületet érintő ügyekben információt kérhet a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, munkatársaitól, illetőleg betekinthez a lakóépülettel kapcsolatos ügyek irataiba,
- c.) közreműködik a lakóépület részközgyűlésének előkészítésében, az írásbeli szavazás lebonyolításában,
- d.) figyelemmel kíséri és ellenőrzi a lakóépületet érintő döntések végrehajtását,
- e.) figyelemmel kíséri a lakóépület gazdálkodását érintő kérdéseket, a lakóépület pénzügyi helyzetének alakulását,
- f.) a lehetőségekhez képest segíti a lakóépületet érintő hátralékok behajtását,

- g.) szakmai képzettségtől függően közreműködhet a lakóépületen végzett felújítási, karbantartási, javítási munkák ellenőrzésében,
- h.) segítséget nyújthat a lakásokban felszerelt mellékvízmérők ellenőrzésében, időszakos leolvasásában,
- i.) közreműködik a Házirend érvényre juttatásában, betartásában,
- j.) közreműködik a lakásszövetkezeti iratoknak (meghívók, határozatok, értesítések, stb.) a Tagok részére történő eljuttatásában.

4.4 A lakásszövetkezetnél a küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal össze kell hívni.

A küldöttgyűlés összehívásánál a hirdetményi meghívót nem lehet alkalmazni.

A küldöttgyűlést az igazgatóság hívja össze legalább 8 nappal korábban.

Kötelező a küldöttgyűlés összehívása, ha ezt a szövetkezeti Tagság legalább tíz százaléka vagy a Felügyelőbizottság írásban a napirend, az ok és a küldöttgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza olyan ügyben, amely a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik.

A lakásszövetkezet küldöttgyűlését Veszprém város közigazgatási területén belül arra alkalmas helyen tartja.

5. Igazgatóság

5.1 A lakásszövetkezetnél – az elnökkel elnökhelyetessel együtt - 10 tagú igazgatóság működik.

Az igazgatóság tagjait és az igazgatóság elnökét a küldöttgyűlés választja meg öt éves időtartamra. Az igazgatóság elnökét a küldöttgyűlés erre a tisztségre külön szavazással választja meg. Az igazgatóság elnöke egyben a lakásszövetkezet elnöke.

Az elnökhelyettest az igazgatóság saját tagjai közül választja meg.

Az igazgatóság tagjainak legalább a felét a lakásszövetkezettel munkaviszonyban nem álló tagok közül kell választani. Az igazgatóság tagjának és elnökének nem lakásszövetkezeti tagot is meg lehet választani.

5.2 Az igazgatóság dönt minden olyan ügyében, amelyek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.

Különösen az igazgatóság hatáskörébe és feladatkörébe tartozik:

- a.) a közgyűlés, küldöttgyűlés, részközgyűlés üléseink előkészítése, összehívása, lebonyolítása,
- b.) a közgyűlés, küldöttgyűlés, részközgyűlés és saját határozatai végrehajtásának megszervezése, a végrehajtás ellenőrzése,
- c.) a számviteli törvény szerinti beszámolóra és a költségvetésre vonatkozó javaslatok előkészítése és a küldöttgyűlésre történő előterjesztése,
- d.) támogatja vagy elutasítja azokat az döntéseket, javaslatokat, melyek a szövetkezet vagyoni helyzetét befolyásolják,
- e.) dönt felújítási hitel/kölcsön felvételéről, az ehhez szükséges fedezet biztosításáról,
- f.) dönt a lakásszövetkezet működéséhez szükséges pénzügyi hitelfelvételről,
- g.) döntés a tag felvétele és kizárása ügyében,
- h.) a felügyelőbizottság, illetőleg külső szervek által végzett vizsgálatokból eredő intézkedések megtétele,
- i.) a felügyelőbizottság működéséhez szükséges feltételek biztosítása,
- j.) az alapszabályon kívüli más szabályzatok megalkotása,
- k.) a lakásszövetkezethez tartozó lakóépületekre vonatkozó épületbiztosítási szerződések megkötése, a biztosító társaság változtatása,

- l.) munkaszerződést köt az igazgatóság elnökével és – a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozó ügyek kivételével – gyakorolja vele kapcsolatban a munkáltatói jogokat,
- m.) Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelyek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe.
- n.) megemeli vagy csökkenti a befizetési kötelezettség mértékét a költségeket érintő hatósági árváltozás lakásszövetkezetre eső mértékének arányában,
- o.) az Igazgatóság választások után kijelöli az Igazgatósági tagok köréből, hogy mely tag mely részközgyűlési körzeteket képvisel,
- p.) dönt lakáselőtakarékosági szerződés megkötéséről vagy felmondásáról.

5.3 Az igazgatóság a Tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a Tag jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre – a kézhezvételtől számított harminc napon belül – írásban köteles választ adni.

Amennyiben a válaszadáshoz igazgatósági határozat meghozatala szükséges, úgy az ügyet a soron következő igazgatósági ülésen meg kell tárgyalni és a határozatról az igazgatósági ülést követő harminc napon belül értesíteni kell a tagot.

Az Igazgatóság a lakásszövetkezet tagjai, nem tag tulajdonosai részére köteles a lakásszövetkezetre vonatkozóan felvilágosítást adni, és számukra a lakásszövetkezetre vonatkozó iratokba és nyilvántartásokba betekintést biztosítani. A felvilágosítást és az iratbetekintést az Igazgatóság a jogosult által tett írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.

Az Igazgatóság megtagadhatja a felvilágosítást és az iratokba való betekintést, ha ez a lakásszövetkezet üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot. Ha a felvilágosítást kérő a felvilágosítás megtagadását indokolatlannak tartja, a bíróságtól kérheti a lakásszövetkezet kötelezését a felvilágosítás megadására.

5.4 Az igazgatóság a részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntés meghozatala előtt köteles az érintett részközgyűlési körzethez tartozó tagság véleményét kikérni, az illetékes küldött bevonásával.

5.5 Az igazgatóság a küldöttgyűlésnek tartozik felelősséggel. Évente köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint az igazgatóság tevékenységéről.

5.6 Az igazgatóság az üléseit szükség szerint, de legalább negyedévenként tartja. Határozatképes, ha az igazgatósági ülésen 6 tagja jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza.

Az igazgatóság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az ülés levezető elnöke és kettő igazgatósági tag ír alá. Az igazgatósági ülés jegyzőkönyvére egyebekben a közgyűlési jegyzőkönyvre vonatkozó előírásokat kell megfelelően alkalmazni.

6. Felügyelőbizottság

6.1 A lakásszövetkezetnél – az elnökkel együtt három tagú Felügyelőbizottság működik. A Felügyelőbizottság tagjait és elnökét a küldöttgyűlés választja meg.

A felügyelőbizottsági tagsági viszony az elfogadással jön létre.

A felügyelőbizottság elnökét a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg.

A lakásszövetkezet a Felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

A Felügyelőbizottság elnöke és tagjai lehetnek nem szövetkezeti tagok.

- 6.1.1 A Felügyelőbizottság tagja az a nagykorú személy lehet, akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátáshoz szükséges körben nem korlátozták. Nem lehet a Felügyelőbizottság tagja, akivel szemben a vezető tisztségviselőkre vonatkozó kizáró ok áll fenn, továbbá aki, vagy akinek a hozzátartozója a jogi személy vezető tisztségviselője.
- 6.1.2 A Felügyelőbizottság tagjai a Felügyelőbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. A Felügyelőbizottság tagjai a jogi személy ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.
- 6.1.3 A Felügyelőbizottsági tagság megszűnésére a vezető tisztségviselői megbíztatás megszűnésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy a Felügyelőbizottsági tag lemondó nyilatkozatát a jogi személy vezető tisztségviselőjéhez intézi.
- 6.2 A Felügyelőbizottság a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedően végezhet ellenőrzést.
- A Felügyelőbizottság:
- a.) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez
 - b.) a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, a tag és nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet
 - c.) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, más belső szabályzatnak, illetőleg a közgyűlés (küldöttgyűlés, részközgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el
 - d.) összehívja a közgyűlést (küldöttgyűlést), ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének
 - e.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról
 - f.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés (küldöttgyűlés) elé terjesztett más beszámolókról, jelentésekről
 - g.) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását
 - h.) véleményezi a tisztségviselői díjazás éves keretösszegének megállapítását
 - i.) javaslatot tesz az Igazgatóságnak a szövetkezet elnökének javadalmazására, anyagi elismerésére
- 6.3 A lakásszövetkezet testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a Felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azokról lehetőleg az előterjesztéskor tartott testületi ülésen határozni.
- Ha ez – az ügy bonyolultsága, előkészítési igénye miatt – nem lehetséges, a soron következő ülésen kell a szükséges határozatot meghozni.
- A Felügyelőbizottság elnöke – vagy az általa megbízott Felügyelőbizottsági tag – a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vehet.
- 6.4 A Felügyelőbizottság a hozzá benyújtott kérelem, panasz előterjesztőjét személyesen is meghallgathatja, kiegészítésre szólíthatja fel, illetőleg az ügyet tárgyaló testületi ülésre meghívhatja.
- 6.5 A Felügyelőbizottság a küldöttgyűlésnek van alárendelve. Tevékenységéről évente egyszer beszámol a küldöttgyűlésnek.
- 6.6 A Felügyelőbizottság az üléseit szükség szerint, de legalább évente négy alkalommal tartja. Határozatképes, ha a testületi ülésen legalább kétfő tag jelen van.

A Felügyelőbizottság üléséről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvet az ülés levezetője és egy hitelesítő Felügyelőbizottsági tag írja alá. A jegyzőkönyvre egyebekben a közgyűlési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

- 6.7 A Felügyelőbizottsági tagok az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a szövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a szövetkezettel szemben.

7. Tisztségviselők

- 7.1 A lakásszövetkezet tisztségviselői:

- az igazgatóság elnöke, aki egyben a lakásszövetkezet elnöke,
- igazgatóság elnökhelyettese,
- igazgatóság tagjai,
- a Felügyelőbizottság elnöke,
- a Felügyelőbizottság tagjai.

Az Igazgatóság elnöke (szövetkezet elnöke) a lakásszövetkezet vezető tisztségviselője.

A tisztségviselőket a küldöttgyűlés választja öt évi időtartamra. Amennyiben a tisztségviselő megválasztása a választási ciklus közben történik, úgy a megbízatása a választási ciklus végéig tart.

- 7.2 Az igazgatóság elnöke a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állhat. A munkaviszonyban álló elnökkel kapcsolatos munkáltatói jogokat az igazgatóság gyakorolja az alapszabályban rögzített hatásköri szabályok szerint.

- 7.2.1 Vezető tisztségviselő az a nagykorú személy lehet, akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátáshoz szükséges körben nem korlátozták.

- 7.3 A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemleges felelősséggel tartoznak. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és a tiltakozását 8 napon belül a felügyelőbizottságnak írásban bejelentette.

- 7.3.1 Nem lehet vezető tisztségviselő,

- a.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos következmények alól nem mentesült.
- b.) akit e foglalkozástól jogerősen eltiltottak. Akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltás hatálya alatt az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató jogi személy vezető tisztségviselője nem lehet.
- c.) akit eltiltottak a vezető tisztségviselői tevékenységtől.

- 7.4 Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a lakásszövetkezeti törvényben meghatározott kizáró okot vagy összeférhetetlenséget annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt további nyolc napon belül – a hitelt érdemlő igazolással együtt – nem jelenti be a Felügyelőbizottságnak.

- 7.5 A megszűnt megbízátságú tisztségviselő – az igazgatóság vagy a Felügyelőbizottság írásbeli felkérése alapján – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízátsa megszűnésétől számított kilencvenedik nap elteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

III.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

1. A tagsági viszony feltételei

A lakásszövetkezet tagjai sorába azt a kérelmezőt lehet felvenni, aki

- a.) a lakás tulajdonosa,
- b.) fenntartási költség hátraléka nem áll fenn a lakásszövetkezettel szemben,
- c.) írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

2. A tagsági viszony létrejötte

A tagfelvételi kérelmet az igazgatósághoz kell írásban benyújtani. Az igazgatóság a kérelemről negyedévente dönt.

A döntésről a kérelmezőt a határozathozatától számított tizenöt napon belül írásban értesíteni kell. A tagfelvételtől a legközelebbi küldöttgyűlést és az illetékes részközgyűlést tájékoztatni kell. A tagsági viszonyt – a kérelem teljesítése esetén – az erről szóló igazgatósági határozat meghozatalának napján jön létre.

3. Tagsági viszony megszűnése

A tagsági viszony megszűnik, ha

- a.) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- b.) a tag a tagsági viszonyát kilépéssel megszünteti,
- c.) a tagnak a lakásra vonatkozó tulajdonjoga megszűnik,
- d.) a tagnak a tagsági viszonyát az igazgatóság kizárással megszünteti,
- e.) a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kilépési szándékot az igazgatósághoz írásban kell bejelenteni. A tagsági viszony a bejelentést követő hónap utolsó napján szűnik meg.

A lakásszövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és alapszabálynak megfelelően megállapított fenntartási költségekhez történő hozzájárulás megfizetését, valamint a pótbefizetés teljesítésére vonatkozó kötelezettségét.

A kizárási ügyet tárgyaló igazgatósági ülésre az érintett tagot meg kell hívni. A kizárásról meghozott határozatot a határozathozatától számított tizenöt napon belül az érintett taggal írásban közölni kell. A határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg.

Ha a tagsági viszony (és a tulajdonjog is) megszűnik, a volt taggal (volt tulajdonossal, örökösrel) el kell számolni a tagsági viszony (tulajdonjog) megszűnésétől számított harminc napon belül. A volt tag (tulajdonos, örökös) – a túlfizetés kivételével – a befizetés visszatérítését a lakásszövetkezettől nem követelheti.

4. A lakásszövetkezeti tag jogai

A tag alapvető joga, hogy:

- a.) részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b.) igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c.) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen és az illetékes részközgyűlésen,
- d.) tanácskozási joggal részt vegyen a küldöttgyűlésen,
- e.) a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- f.) a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, a közgyűlési, küldöttgyűlési, részközgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekből - másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.

5. A lakásszövetkezeti tag kötelezettségei

A tag alapvető kötelezettsége, hogy

- a.) teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b.) lakásában tervezett felújításokról értesítse az igazgatóságot, egyben a lépcsőházban jól látható helyen függessze ki a munkálatok várható időtartamát,
- c.) lehetővé tegye, és tűrje, hogy a lakásában a lakásszövetkezet tisztségviselője, vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d.) a szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a c.) pont és a lakásszövetkezeti törvény 14.§. (1) bek. rendelkezéseit (különösen vonatkozik ez a rendelkezés a bérlőre, szívésségi lakáshasználóra)
- e.) a lakásszövetkezeti tulajdont óvja és védje,
- f.) lakása elidegenítését a szerződés megkötését követő tizenöt napon belül jelentse be a lakásszövetkezet igazgatóságának és a lakással kapcsolatos tartozását fizesse meg a lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonosa köteles bejelenteni a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított tizenöt napon belül:

- a.) lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
- b.) lakcímét, valamint az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A tag bármely kötelességének elmulasztása esetén a szövetkezet nevében az igazgatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet.

6. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

6.1 A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik.

Kivételek az előbbi általános szabályok alól:

- a.) a lakásszövetkezet által nyújtott szolgáltatások nem illetik meg a nem tag tulajdonosokat,
- b.) a nem tag tulajdonos nem részesül a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeiből, illetőleg nem terhelik a vállalkozási bevétellel kapcsolatos költségek.

6.2 A nem tag tulajdonost a részközgyűlésen megilleti a szavazás joga

- a.) a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó fizetési kötelezettség elfogadása, valamint
- b.) a küldött megválasztása, felmentése napirend tárgyalásán.

Ezen napirendi pontok tárgyalása esetén a részközgyűlésre a nem tag tulajdonost – a tag tulajdonossal egyező módon – meg kell hívni.

Ezekben az esetekben a részközgyűlés határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során – ideérte az írásbeli szavazást is – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

IV.

Tulajdoni és használati viszonyok

1. Tulajdoni viszonyok

1.1. A lakásszövetkezetnél a szövetkezeti házhoz tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

A lakásszövetkezet tulajdonába kerülő épületrészek és helyiségek az alábbiak:

A lakóházak épületszerkezetei:

- a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak kivételével,
- a lakóház nyílászáró szerkezetei korlátjai, és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,
- a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények,
- a lakóházon lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

Közös használatra szolgáló helyiségek és területei:

- a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek,
- a tetőterasz,
- a pince és padlásterület,
- a kapualj,
- a lépcsőház,
- a folyosók és függőfolyosók,
- a központi berendezések helyiségei,
- a mosókonyha,
- a szárítóhelyiség,
- a raktár,
- a gyermekocsi és kerékpártároló helyiség,
- a szeméttároló helyiség.

A lakóépület központi berendezései:

- a felvonó,
- a központi szellőztető berendezés, a lakás szellőző nyílásáig,
- a vízvezeték hálózat a fővízmérőtől, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő alvízmérőig, az alvízmérővel nem rendelkező helyiségek esetén a helyiség főelzárójáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a vezeték hálózat, az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a befogadó aknától, a külön tulajdonban álló lakásokban a szerelvény faláig, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések belső alvezetékekre történő csatlakozásig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségben a szennyvízhálózat,
- a szennyvízvezeték a szerelvénytámaszfal faláig,
- az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezet vagy a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezetéki, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gáz vezetékhálózat az ingatlanon lévő elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól), külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben az átalány fogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, szövetkezeti tulajdonban álló közös használatú helyiségekben a fogyasztói vezetéki, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- A központi fűtésrendszer a hőleadók nélkül, a szolgáltató határig,
- a használati melegvízvezeték a szolgáltató határig, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő alvízmérőig, az alvízmérővel nem rendelkező helyiségek esetén a helyiség főelzárójáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a vezetékhálózat, az összes berendezés és felszerelés is,
- a kaputelefon felcsengető berendezése a hozzátartozó vezetékhálózattal,
- a vészjelzőrendszer, a hozzátartozó vezetékhálózattal és berendezéssel együtt.

1.2. A lakások a tagok magántulajdonában állnak.

Lakás tartozékai, különösen:

- gáztűzhely,
- kaputelefon készülék,
- vizes berendezések és tartozékai, a vízvezeték a vizes berendezésektől az alvízmérőt és a golyóscsapot is beleértve.
- a központi fűtésrendszer hőleadója,
- a villamos vezetékek a villanyórától számítva az egyes fogyasztókig, (biztosítóaljzat, az egyes fogyasztók, vezetékek, kapcsolók, dugaljak, elosztók, stb.)

Azoknál az épületeknél, ahol a villamos mérő az alagsorban van, ott a lakáshoz a kismegszakítótól (biztosítéktól) az egyes fogyasztókig terjedő vezetékszakasz tartozik a lakáshoz.

- nyílászárók,
- beépített szekrények.

1.3. A lakásszövetkezeti vagyon védelme, biztonságos fenntartása, az esetleges károk megtérülése érdekében az igazgatóság köteles a lakásszövetkezeti tulajdon biztosításáról gondoskodni, ideértve az egyes szövetkezeti házakra vonatkozó épületbiztosítási szerződések megkötését is.

2. Használati viszonyok

2.1. A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a részközgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult a jogát azonban egyik Tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

2.2. A lakásszövetkezet igazgatósága Házirendet fogad el, amelyben meg kell határozni:

- a.) a lakáson belüli építési-szerelési munka és zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgálatát szolgáló szabályait
- b.) a lakóépület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó szabályokat.

2.3. A lakásszövetkezet tulajdonában álló közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről az érintett részközgyűlés dönt a Tagok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával.

A kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről szóló döntés meghozatala esetén a lakásszövetkezet igazgatósága adatkezelési szabályzatban állapítja meg a kamerarendszer üzemeltetésének feltételeit.

2.4. Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni TILOS, továbbá TILOS szexuális terméket és segédeszközt árusítani, vagy forgalmazni.

2.5. Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységet a részközgyűlés

engedélyezheti. A tevékenység folytatásához az engedélyt a Tagok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával adhatja meg a részközgyűlés.

V.

A lakásszövetkezet gazdálkodása

1. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a Tagok fenntartással, (felújítás, üzemeltetés, karbantartás) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgálják. Az építéssel és fenntartással kapcsolatos kötelezettségeket épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani az alapszabály előírásainak megfelelően.

A lakásszövetkezetnél az elszámolási időszak a tárgyév január 1. napjától a tárgyév december 31. napjáig tart. A teljesítés időpontja: az elszámolási időszak éve után megtartott küldöttgyűlést követő nyolcadik nap. Az elszámolás időpontja a zárszámadó küldöttgyűlés napja.

A lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenység, amely az épületek fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.

2. A lakásszövetkezetnél a fenntartási költségeket a Tagok viselik az alábbiakban részletezett szabályok szerint:

2.1 Felújítás célú befizetések.

A. Felújítási hozzájárulás (felújítási alap képzése)

Felújítási alapot a lakásszövetkezet lakóépületeinél legalább olyan mértékben kell képezni, amely a lakóépület körülményei alapján szükséges a kedvezményes kamatozású felújítási hitel felvételéhez a mindenkori jogszabályi előírások alapján. Ha a lakóépületben nem lakás céljára szolgáló helyiség nem a lakásszövetkezet tulajdonában van, a tulajdonos köteles hozzájárulni a felújítási alap képzéséhez az igazgatóság döntése szerint.

A felújítási hozzájárulás alapja a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterülete.

A részközgyűlés a felújítási alap mértékét a jogszabályban előírtnál magasabb összegben is megállapíthatja.

B. Felújítási hitel igénybevétele

A felújítási hitel igénybevétele esetén az ebből eredő fizetési kötelezettségeket az „A.” pontban írt szabályok szerint kell felosztani a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között.

Ettől a szabálytól a részközgyűlés – a felújítási munka elvégzéséről történő határozatának meghozatalával együtt - eltérően is dönthet.

- C. A lakáselőtakarékosági (lakástakarék pénztári) szerződésből eredő fizetési kötelezettségre az „A.” pontban írtak az irányadók.

2.2 Üzemeltetés, karbantartás

A lakásszövetkezeti tulajdon üzemeltetési és karbantartási költségeinek fedezetére a Tagok által eszközölt befizetéseket a lakásszövetkezetre érvényes számviteli szabályok szerint használati díjként kell nyilvántartásba venni.

A tulajdonosok által fizetendő használati díj mértékét a küldöttgyűlés, a részközgyűlés és az igazgatóság állapíthatja meg az alapszabály rendelkezései szerint.

3. Hatósági áremelés tovább hárítása

Amennyiben hatósági áremelés szükségessé teszi, az igazgatóság a hatósági áremeléssel arányos mértékben emelheti a fenntartási költség mértékét.

Erről a körülményről a tulajdonosokat a határozat írásbeli közlésével kell értesíteni.

4. A fenntartási költség hátralék behajtása

4.1 A tulajdonosok a fenntartási fizetési kötelezettségüket havonta, a tárgyhó 15. napjáig kötelesek teljesíteni.

A lakásszövetkezet folyamatosan figyelemmel kíséri a tulajdonosok fizetési kötelezettségének a teljesítését. A hátralékosokat fel kell szólítani határidő megjelöléssel.

A fizetési felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás, illetőleg bírósági eljárás útján kell érvényesíteni a lakásszövetkezet követelését.

Az igazgatóság meghatározhatja a hátraléknak azt az összegét, amely alatt nem lehet fizetési felszólítást küldeni a hátralékos tulajdonosoknak, illetőleg nem lehet fizetési meghagyásos (bírósági) eljárást indítani az adóssal szemben.

A lakásszövetkezet a fenntartási költséggel együtt a hátralékos tulajdonossal szemben érvényesítheti azokat a költségeket is, amelyek a hátralék behajtásával kapcsolatban felmerülnek.

4.2. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag és nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

5. A lakását elidegenítő tulajdonos a tárgyhó végéig viseli a fenntartási költségeket. Ezen rendelkezés a felújítási hitelből eredő fizetési kötelezettségekre is vonatkoznak.

6. A fenntartási költség felosztása során az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett hasznos alapterületet kell figyelembe venni az alapterület arányos költségfelosztásnál.

VI.

Szervezeti átalakulások

1. Egyesülés

A lakásszövetkezet elhatározhatja, hogy egyesül másik lakásszövetkezettel, vagy abba beolvad.

A döntést a közgyűlés hozhatja meg egyszerű szótöbbséggel. A közgyűlés ugyanilyen döntéssel

Hozzájárulhat másik lakásszövetkezet befogadásához. (beolvadásához).

2. Szétválás

A lakásszövetkezet elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A döntést a közgyűlés hozhatja meg egyszerű szótöbbséggel.

A szétválással kapcsolatban felmerülő összes költséget a szétválást kezdeményező egység Tagjai

3. Kiválás

3.1 A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti Tagjai együttesen válhatnak ki.

A kiválás akkor lehetséges, ha a kiválni szándékozó tulajdonosok fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtervezésük, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn.

A kiválást a kiválni szándékozó önálló Tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. A kiváláshoz nincs szükség a közgyűlés hozzájárulására.

A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése dönt.

A kiválással kapcsolatban felmerülő összes költséget a kiválással érintett szervezeti egység Tagjai viselik

3.2 A kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot – a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével – az igazgatósághoz kell írásban bejelenteni, legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig.

Önálló, új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a bejelentés feltétele olyan nyilatkozat megtétele is, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység Tagjai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét. Az igazgatósághoz történő bejelentés feltétele továbbá olyan nyilatkozat megtétele, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan –nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

Mindkét kiválási szándék esetén be kell nyújtani az építési hatósághoz a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

3.3 A kiválás 3.2. pont szerinti bejelentését követően az igazgatóság elkészíti a vagyon mérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készít.

A vagyonmérleget és a vagyonmegosztási javaslatot elfogadásra a közgyűlés elé terjeszti.

Ebből a célból a lakásszövetkezet közgyűlését a kiválásról szóló döntés bejelentésétől számított hatvan napon belüli időpontra össze kell hívni.

4. Megszűnés

A lakásszövetkezet megszűnését az összes tag részvételével megtartott közgyűlés határozhatja el egyhangú szavazással.

A legkisebb kötelező taglétszám miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a lakásszövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

Megszűnés esetén a vagyon a volt Tagok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában.

4.1. A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

4.2. Ha a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvények rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

4.3. A jogutód nélkül megszűnt lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai a felosztott vagyonból való részesedésük mértékéig kötelesek helytállni a megszűnt lakásszövetkezet ki nem elégített tartozásaiért.

VII.

Felelősségi szabályok

1. A lakásszövetkezet a vagyonával felel az alaptevékenységből eredő tartozásokért. Ha a tartozások fedezetére a lakásszövetkezet vagyona nem elegendő, a küldöttgyűlés a Tagokat pótbefizetésre kötelezheti.
2. A jogellenesen okozott kárért a lakásszövetkezet a Tagoknak, valamint a Tagok a lakásszövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartoznak felelősséggel. A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.
3. A munkaviszonyban alkalmazott munkavállalók kártérítésére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni. Ugyanígy felel a lakásszövetkezet a munkaviszonyban alkalmazott munkavállalóknak okozott kárért.
4. A tisztségviselők kártérítési felelősségére a II.7.3. pontban írtak az irányadók.

VIII.

A lakásszövetkezet munkaszervezete

A lakásszövetkezet tevékenységének ellátására munkaszervezetet hoz létre és működtet. A munkaszervezet vezetője az igazgatóság elnöke.

A lakásszövetkezet munkaszervezetét, annak működési rendjét, valamint az alkalmazottak munkaügyi helyzetét a szövetkezet belső szabályzatai, valamint a Munka törvénykönyve határozza meg.

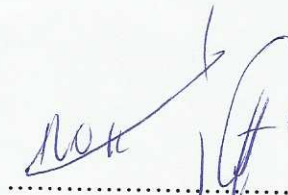
IX.

Befejező rendelkezések

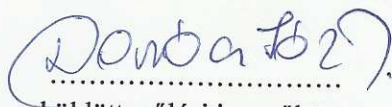
1. Az alapszabály módosítása az elfogadás napján lép hatályba (2019.05.09.)
A módosítással nem érintett alapszabályi rendelkezések változatlan tartalommal hatályban maradnak.
2. A lakásszövetkezet igazgatósága az alábbi belső szabályzatokat alkotja meg.
 - 2.1. Szervezeti- és Működési Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: a részközgyűlések és a küldöttgyűlés összehívásáról, a meghívó tartalmáról, annak kézbesítési módjáról. Az igazgatósági ülések számáról, összehívás módjáról. A határozatképességről, határozathozatalról, a szavazatok számlálásáról, a megismételt részközgyűlésekről ill. küldöttgyűlésről. Az igazgatóság és az elnök jogköréről.
 - 2.2. Választási Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: A rendes és időközi választásról. A jelölt állításról. A jelölő lista és a szavazó cédula összeállításáról. A szavazásról. A választás eredményének a kihirdetéséről. A jelölő lista és a szavazó cédula megőrzéséről.
 - 2.3. Házi rend:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: A kapu nyitásáról. Az épület világításáról, fűtéséről. A lakásban történő felújítási munkálatok végzésének időpontjáról. Az állattartásról. A felvonó használatáról. A közös helyiségek használatáról.
 - 2.4. Tűzvédelmi Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: A helyiségekben tárolható anyagokról és eszközökről. A tűz megelőzéséről. A tűzoltási feladatokról, kötelezettségről. A tűzeset értesítéséről.
 - 2.5. Munkaügyi Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: A munkaviszony létesítésének a feltételeiről. A próbaidőről. A szabadságról. A munkabérről. A szociális és egyéb juttatásokról.
 - 2.6. Iratkezelési Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: Az iratok iktatásáról, az iratnyilvántartásról. Az iratok külső és belső továbbításáról. Iratok ellenőrzéséről. Az iratselejtezésről.
 - 2.7. Kulcskezelési Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: A kulcsok őrzéséről. A használt kulcsok adminisztrálásáról. Az elvesztett kulcsok pótlásáról.
 - 2.8. Pénzkezelési Szabályzat:
Alapvető szabályként rendelkezni kell: A készpénzkezelésről. A bevételek és kiadások adminisztrálásáról. A házipénztárban tárolható pénzüsszegről. A készpénz feladásáról. A készpénz kíséréséről.

3.) A Küldöttgyűlés jelen alapszabály módosítással is kinyilatkoztatja, hogy a szervezet tovább működik. Egyben a szervezetet és annak alapszabályát a 2013. évi V. törvény (új PTK) hatálya alá helyezi.

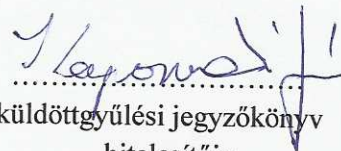
Veszprém, 2019. május 9.



Krassován György
elnök



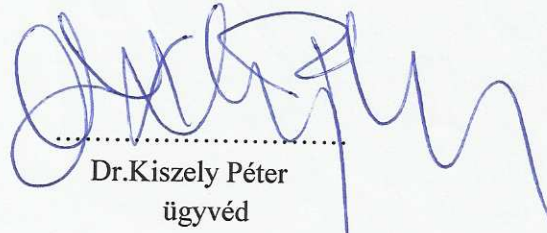
küldöttgyűlési jegyzőkönyv
hitelesítője



küldöttgyűlési jegyzőkönyv
hitelesítője

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2019. május 9.



Dr.Kiszely Péter
ügyvéd

DR. KISZELY PÉTER ügyvéd
8200 Veszprém, Hérics u. 14.
Tel.: 30/9861-640
E-mail: kct@chello.hu