

EZÜSTHEGY LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET
1038 Budapest, Zsirai Miklós u. 1-2.

Az
E Z Ü S T H E G Y
Lakásfenntartó Szövetkezet

ALAPSZABÁLYA

/Az Alapszabályt a Szövetkezet az 1992. június hó 27-i közgyűlése tárgyalta meg és hagyta jóvá, és 2002. május 28-án , 2002. szeptember 24-én és 2005. 04.27-én, 2005.október 12-én és 2012. május 31-én megtárgyalta és egységes szerkezetbe elfogadta./

I.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A szövetkezet neve, székhelye és törvényességi felügyelete	1
2. Bevezető és a szövetkezet tevékenységi köre	2
3. A szövetkezet önkormányzati szerve	3
3.1 Közgyűlés	3
4. A szövetkezet vezető szervei, bizottságai, tisztségviselői, képvisellete	7
4.1 Igazgatóság	7
4.2 Felügyelő Bizottság	10
4.3 Jelölő Bizottság	12
4.4 A szövetkezet tisztségviselői	12
4.5 A szövetkezet képvisellete	15
5. A szövetkezeti tagsági viszony	15
5.1 A tagsági viszony létrejötte	15
5.2 A tagok alapvető jogai	16
5.3 A tagok alapvető kötelességei	17
5.4 A tagsági viszony megszűnése	18
5.5 Felelősség kérdései	20
6. Tulajdoni és használati viszonyok	21
6.1 Lakások és mellékhelyiségeinek tulajdoni viszonyai	21
6.2 A szövetkezet tulajdonában lévő ingó és ingatlan vagyonok	21
7. A szövetkezet gazdálkodása	24
7.1 Általános rész	24
7.2 Önelszámoló karbantartó részleg	25
7.3 Egyéb	26
8. Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel, továbbá szövetkezetünk szétválása, átalakulása és megszűnése	26
8.1 Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel	26
8.2 Szövetkezetünk szétválása	27
8.3 Szövetkezetünk megszűnése	27
9. Vegyes rendelkezések	28
10. Záró rendelkezések	29

1. A szövetkezet neve, székhelye és törvényességi felügyelete

A szövetkezet neve:	„E Z Ü S T H E G Y „ Lakásfenntartó Szövetkezet
A szövetkezet székhelye:	1038 Budapest Zsirai Miklós u. 1-2.
A szövetkezet telefonszáma:	243-2229
Törvényességi felügyelet:	Szövetkezetünk törvényességi felügyeletét a Cégbíróság látja el.

2. Bevezető és a szövetkezet tevékenységi köre

Szövetkezetünk a szövetkezés szabadsága és az önszegély elvének megfelelően létrehozott olyan közösség, amely az alább részletezett közhasznú tevékenységet látja el. Ezen tevékenységét a tagok személyes közreműködésével, vagyoni hozzájárulásával, demokratikus önkormányzat keretén belül fejti ki.

45.21 Épület, híd, alagút, közmű vezeték építése

45.22 Tetőszerkezet-építés, tetőfedés, vízszigetelés

45.25 Egyéb speciális szaképítés

45.41 Vakolás

45.45 Egyéb befejező építés

45.50 Építési eszköz kölcsönzése személyzettel

70.32 Ingatlankezelés

64.20 Távközlés

70.20 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

74.20 Mérnöki tevékenység, tanácsadás

74.40 Hirdetés

74.84 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás

92.11 Film-videógyártás

92.12 Film-videóterjesztés

92.13 Filmvetítés

Fenti tevékenységi köröket a szövetkezet helyett más vállalkozó a szövetkezet nevében nem végezheti.

A szövetkezet jogi személy.

Szövetkezetünk közhasznú tevékenységet ellátó kommunális szervezet, tevékenységi körében gondoskodik a lakóházak fenntartásáról, üzemeltetéséről és rendeltetésszerű használatának biztosításáról – továbbá elsősorban tagjai részére – a lakossági szolgáltatások szervezéséről és nyújtásáról, valamint az épületek korszerűsítéséről /felújításáról./.

A szövetkezet a lakóházak fenntartása körében gondoskodik :

- a lakóházak átadás-átvétele során a szövetkezet képviselétéről,
- a lakóházak átvételéről, továbbá a lakóházakkal és – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a lakásokkal kapcsolatos szavatossági és az ezzel összefüggő kártérítési igények érvényesítéséről.
- A lakóházak és a hozzájuk tartozó építési telek állandó, jó karbantartásáról és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról,
- A tagok és nem tag tulajdonosok lakóház-fenntartással kapcsolatos saját munkájának megszervezéséről.
- Az egyéb kezelési és üzemeltetési feladatok ellátásáról.

A lakásfenntartó szövetkezet a nagyobb szakmai felkészültséget igénylő fenntartási feladatok ellátásával a tevékenységi köre alapján arra jogosult más szervet, szervezetet stb. megbízhat.

A lakásfenntartó szövetkezet munkaszervezete /javító-karbantartó részlege/ a szövetkezet

tagjai, a nem tag tulajdonosok és más szervek, továbbá társasházközösségek részére is végezhet – az építőipari kivitelezési jogosultságról szóló jogszabályok keretei között

- munkát.

A lakásfenntartó szövetkezet a lakóházak környezetében levő, de azokhoz nem tartozó közhasználatú zöldterületek fejlesztésében és fenntartásában is közreműködhet.

A lakásfenntartó szövetkezet a feladatkörébe tartozó szolgáltatásokat más szervek, társasházközösségek és magánszemélyek részére is végezhet.

Szövetkezetünk a lakóházak fenntartására, folyamatos karbantartására önelszámoló karbantartó szervezetet létesített és ennek keretében ellátja mindazokat a teendőket, amelyek a lakóházak állagának megóvása, folyamatos karbantartása tekintetében szükségesek.

Szövetkezetünk a lakóházak fenntartása körében különösképpen az alábbiakról gondoskodik a felsoroltakon kívül:

- a lakóház és egyéb létesítmények állapotának rendszeres figyelése, a hibák időbeni elhárítása, továbbá folyamatos karbantartása, a házkezelési teendők ellátása,
- a szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezése,
- a szövetkezet működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények – iroda, műhely, raktár, tárgyaló – fenntartása, üzemeltetése, szükség esetén bővítése,
- a szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása.

3. A szövetkezet önkormányzati szervei

3.1. Közgyűlés

A szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- 3.1.1 Döntés – az Alapszabály keretei között – a fel nem osztható, illetve a Szövetkezeti vagy a közös vagyon sorsáról.
- 3.1.2. A szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása.
- 3.1.3. Alapszabály megállapítása és módosítása.
- 3.1.4. Belépés érdekképviseleti szervbe és kilépés onnan.
- 3.1.5. Bármely önkormányzati szabályzat megállapítás és módosítása.
- 3.1.6. Az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése.

- 3.1.7. A felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése vagy a feladatukat ellátó más személy megbízása, felmentése, a jelölő bizottság megválasztása.
- 3.1.8. A tisztségviselők díjazásának megállapítása.
- 3.1.9. Az éves beszámoló elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról vagy a veszteség fedezésének forrásáról.
- 3.1.10. Belépés szövetkezetbe, gazdasági társasába és kilépés onnan, továbbá szövetkezet, gazdasági társaság alapítása.
- 3.1.11. Tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása.
- 3.1.12. Az igazgatóság és a felügyelő bizottság beszámoltatása az éves munkáról.
- 3.1.13. Döntés a szövetkezet lakóépületeinek fenntartási és felújítási költségeinek mértékéről.
- 3.1.14. A szövetkezet alapjainak és annak mértéke tekintetében való határozathozatal.
- 3.1.15. Döntés a szövetkezet felújítási kölcsönének felvételéről, annak összegéről, a tulajdonosok befizetési kötelezettségéről és jogi biztosításról.
- 3.1.16. A szövetkezet részére a szükséges új létesítmények létrehozásának elhatározása és az ezzel kapcsolatos költségek meghatározása.
- 3.1.17. Az épület közös részein műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározásáról /megrendelés/, pénzügyi fedezetének vállalásáról / az épületen nyilvántartott saját rész kiegészítése, esetleg egyéni hitel felvétel/.
- A szükséges tervezett felújítási munka elhatározása abban az esetben közgyűlési hatáskör, amennyiben a felújítási munka értékhatára nagyobb, mint egymillió forint. A felújítási munka elhatározás ezen értékhatár alatt az igazgatóság hatáskörébe tartozik.
- 3.1.18. Mindaz, amit a törvény vagy magasabb jogszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal kell összehívni. A közgyűlés üléseit az igazgatóság hívja össze.

Soron kívül is össze kell hívni a közgyűlést, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő bizottság írásban - az ok megjelölésével – indítványozza.

A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend közlésével írásban kell összehívni.

Szövetkezetünknel a közgyűlés összehívása hirdetmény útján is lehetséges. Hirdetmény: közgyűlési meghívó kiragasztása lépcsőházak hirdetőabláin, valamint a felvonók fülkéjében,

továbbá az ÓBUDA TELEVÍZÍÓ betűreklámjában történő közlés a törvényes határidők betartásával.

A közgyűlés a tagok legalább 50 %-ának jelenléte esetén határozatképes. Határozatképtelenség esetén a nyolc napon belüli időpontra azonos napirenddel összehívott újabb közgyűlés - ez eredeti napirend tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes. **A megismételt közgyűlés a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.**

A közgyűlés a határozatokat a jelenlevő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

Ez alól kivétel:

- az összes tag kétharmados szótöbbsége szükséges az egyesüléshez, beolvadáshoz, a szétválás és kiválás elhatározásához,

- az összes tag egyhangú szavazata szükséges a szövetkezet megszűnésének elhatározásához /ebben az esetben természetesen akkor határozatképes a közgyűlés, ha azon a tagok 100 %-a jelen van/,

-a szövetkezet tisztségviselőit titkos szavazással kell megválasztani.

A tagok legalább 10 %-ának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a közgyűlés napirendjére. Ugyanannyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely önkormányzati szervének vagy bármely tisztségviselőjének döntését, vagy, hogy a közgyűlés döntsön más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben.

Amennyiben a tag a közgyűlés vagy a szövetkezet bármely egyéb szervének határozatával szemben a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Ltv.) 9. §-ában biztosított jogorvoslati jogával kíván élni, úgy erre irányuló szándékát és annak részletes indokait az Ltv. 9. § (4) bekezdése alapján köteles a szövetkezet felügyelőbizottságának írásban bejelenteni a kifogásolt határozat meghozatalától számított 15 napon belül.

A szövetkezet közgyűlésén lakásonként egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a megjelent tagok számát, a tárgyalt ügyek /indítványok/ összefoglalását, a határozatokat, és a szavazás eredményeé vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti.

A közgyűlést helyettesítheti indítvány tárgyában az írásos formában történő szavazás. A köröztetésre kerülő ívek mindegyik lapján fel kell tüntetni az indítvány tárgyait és azt, hogy ki szavaz „igen”-nel , „nem”-mel, illetve ki tartózkodik. Az írásbeli szavazás során a tagok a megfelelő helyen írnak alá. Nem lehet írásban szavazni az alábbiakban meghatározott kérdésekben:

- az Alapszabály és más önkormányzati szabályzat megállapítása, módosítása;
- az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentés;
- a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízása, felmentése;
- tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- az éves beszámoló elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, vagy a veszteség fedezésének forrásáról;
- a döntés - az Alapszabály keretei között – a fel nem osztható, illetve a szövetkezeti vagy közös vagyon sorsáról;
- a szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása;
- belépés szövetkezetbe és kilépés onnan, továbbá új szövetkezet alapítása.

Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az igazgatóság feladata.

Szavazólapok alkalmazása esetén ezek átadását bizonylatolni kell.

Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „igen”-nel szavazott.

Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani. A szavazatok összegyűjtésének és megőrzésének alkalmankénti módját az írásbeli szavazás elrendelésekor az igazgatóság határozza meg.

Szavazólapok alkalmazása esetén a szavazatok összeszámlálásánál két nem tisztségviselő szövetkezeti tag jelenléte is szükséges, akik az összefoglaló jegyzőkönyvet is hitelesítik az igazgatósággal és a meghívott FB elnökével, illetőleg megbízott tagjával együtt.

Az írásbeli szavazás eredményét az összes lépcsőház hirdetőtábláján – a szavazás befejezését követő 15 napon belül – ki kell függeszteni a tagok tudomásulvételének céljára.

4. A szövetkezet vezető szervei, bizottságai, tisztségviselő, képviselete

4.1. Igazgatóság

A szövetkezet igazgatóságát a határozatképes közgyűlés titkos szavazással választja meg határozott, öt éves időtartamra; vonatkozik ugyanez az igazgatóság elnökére, aki egyúttal a szövetkezet elnöke is. A szövetkezet elnökét az igazgatóság tagjai közül a közgyűlés külön titkos szavazással választja meg, menti fel, vagy hívja vissza.

Az igazgatóság tagjaivá csak a szövetkezet tagja választható.

Az igazgatóság tagjainak száma min. 3 fő, max. 5 fő.

Az igazgatóság elnöke és tagjai a szövetkezet tisztségviselői.

Az igazgatóság működése

A szövetkezet igazgatósága rendszeresen üléseket tart, előzetesen kidolgozott munkaprogram szerint. Az üléseken a napirendi pontokat az igazgatóság tagjai, elnöke és az ügyvezető igazgató terjeszti be.

Az igazgatóság üléseire a felügyelő bizottság elnökét meg kell hívni.

Az igazgatóság ülései nyilvánosak, azon bármely szövetkezeti tag megfigyelőként részt vehet.

Az ülésekről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a levezető elnök – aki az igazgatóság elnöke – vagy az általa megbízott igazgatósági tag hitelesít, a megválasztott jegyzőkönyvvezetővel együtt.

Az igazgatóság határozatképes, ha a kétharmados jelenléti arány biztosított, tehát ha

3 fő igazgatósági tag esetén	2 fő
4 fő igazgatósági tag esetén	3 fő
5 fő igazgatósági tag esetén	4 fő

az igazgatósági ülésen jelen van.

A szavazás rendje az igazgatóság ülésein.

Szavazást bármely kérdésben az igazgatóság ülését levezető elnök rendelhet el: a szavazás nyíltan és név szerint történik. A szavazás eredményeképpen hozott határozatot a levezető elnöknek ki kell hirdetni és azt a jegyzőkönyvön kívül a határozatok könyvébe is be kell vezetni.

Amennyiben a kihirdetett – és végrehajtásra kerülő – határozat, döntés, állásfoglalás a szövetkezetnek kárt okoz, az okozott kárért a polgári jog szabályai szerint a szövetkezet igazgatóságának tagjai és elnöke egyetemlegesen felelősek. Ez arra az esetre is vonatkozik, ha az igazgatósági tag/ok, vagy az igazgatóság elnöke a szövetkezettel munkaviszonyban áll/nak. Ez a felelősség nem terheli azt az igazgatósági tagot, vagy annak elnökét, ha a név szerinti szavazásnál a határozat – tervezet ellen szavazott, vagy az ellen tiltakozott, és azt a felügyelő bizottságnak bejelentette

Szavazategyenlőség esetén az igazgatóság elnökének szavazata dönt.

Az igazgatóság belső működésének szabályait a szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzata határozza meg.

Az igazgatóság tevékenysége különösen kiterjed:

- 4.1.1. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a szövetkezet munkamenetét, gyakorolja az önkormányzati szabályzat által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a szövetkezet ügyvezető igazgatóját.

- 4.1.2. Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe. Tevékenységéért a közgyűlésnek felelős.
- 4.1.3. Az igazgatóság az Alapszabályban meghatározott időközönként, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a szövetkezet vagyoni , pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, és az igazgatóság tevékenységéről.
- 4.1.4. Az épületek és egyéb létesítmények birtokbevételeinél gondoskodik a szövetkezet és a tagok érdekeinek védelméről, a szavatosság és ezzel összefüggő kártérítési igények érvényesítéséről.
- 4.1.5. Rendszeresen ellenőrzi az épületek és lakások állapotát, gondoskodik az épület jó karbantartásáról és üzemeltetéséről.
- 4.1.6. Gondoskodik a felújítási munkák előkészítéséről és megvalósításáról.

A szövetkezet által történő felújítási kölcsön felvétele esetén:

- kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsön összegszerűségét megalapozó műszakilag is alátámasztott adatokat és
- kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjének, valamint a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait.

Gondoskodik arról, hogy a szövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelően eleget tegyen.

- 4.1.7. Eljár a fizetési kötelezettségét megszegő tagokkal szemben.
- 4.1.8. Gondoskodik szövetkezet vagy a közös vagyon kezeléséről és megóvásáról.
- 4.1.9. A közgyűlés felhatalmazása alapján gondoskodik a tagok által nem használt helyiségek és létesítmények hasznosításáról, bérbeadásáról.
- 4.1.10. Megalkotja a szövetkezet szervezeti és működési szabályzatát, valamint más belső szabályzatait.
- 4.1.11 A szövetkezet ügyvezető igazgatójával szemben gyakorolja a munkáltatói jogokat.
- 4.1.12. Összehívja a közgyűlést, gondoskodik annak előkészítéséről.
- 4.1.13. Évenként egyszer számot ad a közgyűlésnek a szövetkezet működéséről, az igazgatóság tevékenységéről, és a közgyűlés elé terjeszti a szövetkezet zárszámadását, valamint a következő évi költségelőirányzatot.

4.2. Felügyelő Bizottság

A szövetkezet felügyelő bizottságát a határozatképes közgyűlés titkos szavazással

választja meg, határozott, öt éves időtartamra. Vonatkozik ugyanez a felügyelő bizottság elnökére is. A felügyelő bizottság elnökét a bizottság tagjai közül a közgyűlés külön titkos szavazással választja meg, menti fel, vagy hívja vissza.

Felügyelő bizottsági tagnak csak a szövetkezet tagja választható.

Szövetkezetünknel a felügyelő bizottság 3 főből áll.

Az igazgatóság ülésein a felügyelő bizottság bármely tagja és elnöke tanácskozási és véleményalkotási joggal folyamatosan részt vehet, de szavazati joggal nem rendelkezik.

A felügyelő bizottság elnöke és tagjai a szövetkezet tisztségviselői.

A felügyelő bizottság belső működésének /ülésrendjének, határozatképességének stb/ rendjét a szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzata határozza meg.

A szövetkezet felügyelő bizottságának tevékenysége különösen az alábbiakra terjed ki:

- 4.2.1. A felügyelő bizottság ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviseletét, és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
- 4.2.2. A felügyelő bizottság
 - a szövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat,
 - az igazgatóság figyelmét felhívhatja arra, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak vagy más önkormányzati szabályzatnak megfelelően járjon el,
 - indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását,
 - összehívhatja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget az erre vonatkozó köteletségének,
 - az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról.; enélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
 - véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is,
 - javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
 - tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol,
 - javaslatot tesz a jelölő bizottságra /a jelölő bizottságot a közgyűlés választja meg/.
- 4.2.3. Szövetkezetünk külön egyeztető bizottságot nem hoz létre, ennek feladatait is a felügyelő bizottság látja el az alábbiak szerint:

-Egyeztetéseket végez az érdekelt felek között a szövetkezeten belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és a tagsági jogvitákban.

- A felügyelő bizottság javaslattételi és véleményezési joggal rendelkezik a tagság egészét vagy nagyobb csoportját /a tagsági létszám 50%-a felett/ érintő ügyekben, továbbá az alkalmazottak munkavégzéssel és munkakörülményekkel, továbbá a részesedésekkel, juttatásokkal és támogatásokkal kapcsolatos ügyekben.

Ezen ügyekben a felügyelő bizottság működése nem érinti a bírósági út igénybevételenek lehetőségét és határidejét.

4.2.4. Egyéb

- A szövetkezet illetékes testületi szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában határozni. A bizottság elnöke – vagy a bizottságnak általa megbízott tagja – az igazgatóság ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
- A felügyelő bizottság jogosult a szövetkezet irataiba betekinteni továbbá a szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a szövetkezeti tagoktól felvilágosítást kérni.
A felvilágosítás megadása kötelező.
- Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről a felügyelő bizottságot értesítik, közreműködésüket lehetővé teszik.

A felügyelő bizottság a közgyűlésnek tartozik felelősséggel.

4.3. Jelölő bizottság

Tekintettel arra, hogy a szövetkezet tisztségviselőinek mandátuma az Alap-Szabályban meghatározott idő után lejár, illetve a tisztségviselők lemondása, visszahívása a meghatározott idő tartam /5 év/ lejártá előtt is bekövetkezhet, szövetkezetünk a jelölő bizottság felállítását is elhatározta.

A jelölő bizottságot a közgyűlés választja meg azon célból, hogy bármely tisztségviselői poszt megszűnése esetén a jelölő bizottság javaslatot teheszen az új tisztségviselő személyére.

A jelölő bizottság ad hoc jelleggel működik, személyeiben alkalmanként változik, amennyiben az új tisztségviselő személyére a javaslatot a jelölő bizottság a közgyűlés felé megtette, úgy a jelölő bizottság automatikusan megszűnik.

A jelölő bizottság tagjává csak a szövetkezet tagja választható.

Tagjainak száma 3 fő. A jelölő bizottság tagjai közül saját hatáskörben választ elnököt.

A jelölő bizottság elnöke és tagjai nem tisztségviselői a szövetkezetnek, munkájukról a felügyelő bizottságnak kötelesek számot adni

4.4. A szövetkezet tisztségviselői:

A szövetkezet tisztségviselői az alábbi személyek:

- az igazgatóság /és egyben a szövetkezet/ elnöke,
- az igazgatóság tagjai,
- a felügyelő bizottság elnöke,
- a felügyelő bizottság tagjai,
- a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy,
- **könyvvizsgáló**

Nem tisztségviselői a szövetkezetnek az alábbi személyek:

- jelölő bizottság elnöke,
- jelölő bizottság tagjai.

A tisztségviselőket – az előbbieken leírt módon – a határozatképes közgyűlés egyszerű szótöbbséggel és titkos szavazással választja meg.

Nem lehet tisztségviselő

- **aki nem tagja a szövetkezetnek, ide nem értve a könyvvizsgálót,**
- akit a bíróság cselekvőképességét korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett
akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül
- akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél,
- közeli hozzátartozók /Ptk. 685.§.b. /pont/ és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szövetkezetnek tisztségviselői. Ilyen kapcsolat esetén összeférhetlenség áll fenn egyfelől a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, másfelől közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között is,
- a szövetkezet igazgatóságának elnöke és tagjai nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává,
- az igazgatóság elnöke és tagjai, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai, valamint a nevezettek házastársa, élettársa, fel- vagy lemenő ágon első ízig rokona nem lehet a szövetkezet alkalmazottja.

Továbbá

- Ugyanaz a személy – a felügyelő bizottsági tagságtól eltekintve – egyidejűleg legfeljebb két szövetkezetnél vagy gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő.
- Ugyanaz a személy egyidejűleg legfeljebb öt szövetkezetnél és gazdasági

társaságnál választható a felügyelő bizottság tagjává.

- Az érintett szervezeteket /gazdasági társaságokat/ a többes választásról tájékoztatni kell.

A szervezetet bármely tisztségviselője:

- nem lehet korlátlanul felelős tagja gazdasági társaságnak /nem lehet BT beltagja a Közkereseti Társaság tagja/,
- nem lehet vezető tisztségviselője a szervezet tevékenységéhez hasonló tevékenységet végző gazdasági társaságnak.

A tisztségviselőknek a fentiekre nézve a szervezetnek nyilatkozatot kell tenniük.

A felügyelő bizottsági tagoknak minimum középfokú, illetve műszaki vagy számviteli szakirányú képzettséggel, az elnöknek felsőfokú végzettséggel, az igazgatóság tagjainak minimum középfokú végzettséggel, az igazgatóság elnökének minimum felsőfokú végzettséggel kell rendelkeznie.

Tisztségviselők jogai, kötelességei, felelősség kérdései

- A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni.
Kötelességeik megszegésével a szervezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szervezettel munkaviszonyban állnak.
- Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen tiltakozott, és tiltakozását a felügyelő bizottságnak, ennek hiányában a felügyelő bizottság feladatait ellátó személynek bejelentette.
- A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása

- a megbízatás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő halálával,
- lemondásával.
- a küldöttgyűlés általi felmentésével,
- tagsági viszonyának megszűnésével, továbbá
- megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetetlensége, vagy a kizáró okot a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg.

A tisztségviselők felmentéséről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

4.5. A szövetkezet képviselete

A szövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető igazgató- aki nem tagja a szövetkezetnek – vagy az Alapszabályban meghatározott igazgatósági tag képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet. Az első mondatban felsorolt tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két- képviseleti jogkörrel felruházott – ilyen személy együttes aláírása szükséges. Nem képviselheti a szövetkezetet az, aki az adott ügyben maga, házastársa, élettársa, egyenes ágon rokona és testvére ellentétesen érdekelt. A szövetkezet nevében eljárásra jogosultakat képviseleti könyvben kell nyilvántartani.

Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet, ebben az esetben a felhatalmazott tisztségviselőnek számít, és mint ilyen, vonatkoznak rá a tisztségviselőknél rögzített jogok és kötelezettségek, valamint a felelősség kérdései.

5. A szövetkezeti tagsági viszony

5.1. A tagsági viszony létrejötte

5.1.1. Szövetkezetünknek az lehet a tagja, aki

- a szövetkezet kezelésében álló tömbökben, az ott elhelyezkedő lakás tulajdonosa.
- a szövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségek teljesítését vállalja,
- fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetére hozzájárul tartozásainak az illetményéből való levonásához, a megfelelő illetményrészének a lakásszövetkezet javára történő engedményezésével /engedményezési nyilatkozat/,
- jogi személy esetén azonnali beszédési megbízás kibocsátásának jogát engedélyezi.

5.1.2. A lakás tulajdonosának tagfelvételi kérelme, ha az 5.1.1. pontban szabályozott feltételeknek eleget tesz, - nem utasítható el.

Ha a lakás több személy tulajdonában áll, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét szövetkezetünkbe.

Ha a lakás több személy tulajdonában áll és bármely ügyben történő szavazás esetén a szavazatukat ellentétesen adják le, úgy ezen szavazatokat a szavazatszám-láláskor nem kell figyelembe venni.

5.1.3 A tagok felvételéről az igazgatóság határoz. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

5.1.4. A nem tag tulajdonos fizetési kötelezettségének biztosítására az engedményezési nyilatkozatot kell alkalmazni.

Az engedményező nyilatkozat végrehajtható okirat. Ha a tag vagy nem tag tulajdonos a Lakászövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségét felhívás ellenére sem teljesíti, az igazgatóság az engedményező nyilatkozat alapján A munkáltatótól kérheti az esedékessé vált tartozásnak az illetményből való levonását.

Ha a tag a lakásfenntartó szövetkezettől kilép, illetve kizárják, az engedményező nyilatkozat továbbra is érvényben marad, amíg a volt tagnak tartozása van.

5.1.5. A felvételtől a tagot az igazgatóság döntésétől számított 30 napon belül írásban kell értesíteni. A tagsági viszony a felvételtől szóló határozat meghozatalának időpontjában jön létre.

5.1.6. A szövetkezetünknek jogi személy is tagja lehet.

5.2. A tagok alapvető jogai

A tagok a szövetkezet valamennyi alapvető kérdésében jogosultak dönteni. Saját személyükben különösen jogosultak arra, hogy:

5.2.1. közgyűlésen megjelenjenek, ott felszólaljanak, indítvány, javaslatot tegyenek a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozó határozatok meghozatalában, szavazati jogukat gyakorolják,

5.2.2. jelöljék és megválasszák a szövetkezet tisztségviselőit, illetőleg azokat visszahívhatják, továbbá, hogy a szövetkezetben megválasztásuk esetén tisztséget töltsenek be.

5.2.3. a szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjanak, az általuk tapasztalt hibákat és hiányosságokat a szervek tudomására hozzák,

5.2.4. az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendnek, tűzvédelmi utasításoknak megfelelően, a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használják,

5.2.5. igénybe vegyék a szövetkezet szolgáltatásait, /elsősorban a lakáskarbantartás és a hibaelhárítás tekintetében/,

5.2.6. az Alapszabályban előírtaknak megfelelően, - ha szükségesnek látják - rendkívüli közgyűlés összehívását kérik,

5.2.7. a lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épület-részek használatára a tagok mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.

5.3. A tagok alapvető kötelességei

5.3.1. Rendszeresen részt vegyenek a közgyűléseken, az Alapszabály rendelkezéseit, a közgyűlés, valamint a szövetkezet vezető szerveinek határozatait betartsák,

5.3.2. a szövetkezet eredményes működését személyes tevékenységükkel minden tőlük elvárható módon segítsék,

5.3.3. a szövetkezet érdekében általuk vállalt munkát a lelkiismeretes szövetkezeti tag gondosságával elvégezzék,

5.3.4. fokozott gondosságot tanúsítsanak a szövetkezeti vagyon védelmében,

5.3.5. a személyi tulajdonban álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetészerűen, más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül használják, gondoskodjanak annak jó karbantartásáról,

5.3.6. a közgyűlés által megállapított fenntartási és felújítási hozzájárulást legkésőbb a tárgyhoz 15. napjáig az igazgatóság által meghatározott módon befizessék,

5.3.7. ha a közgyűlés pótbefizetési kötelezettséget ír elő, úgy azt a határozatban előírt mértékben és módon teljesítsék.

Ha a tag a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felszólítani.

Ha a felszólítás eredménytelen maradt az igazgatóság - az engedményezési nyilatkozat alapján – a hátralékos munkáltatóját köteles írásban megkeresni az esedékessé vált tartozás illetményből való levonása és a szövetkezet OTP-nél vezetett számlájára való utalás érdekében.

5.3.8. a vonatkozó és szabályszerűen meghozott határozatban előírt módon teljesítsék a pótbefizetést.

5.4. A tagsági viszony megszűnése

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a tag meghal,
- a tag a szövetkezetből kilép,
- a tagot kizárják,
- a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik,
- a lakás elidegenítésével, illetve a hasznélvezeti vagy használati jog megszüntével.

A tagsági viszony megszűnése esetén a volt tag más helyiségre /nem lakás/ vonat-

kozó állandó vagy időleges használati jog is megszűnik.

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között egy hónap időtartamnak kell eltelnie. A tagsági viszony ezen időtartam elteltével szűnik meg.

A szövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag – neki felróható módon:

- a szövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít,
- a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek egy hónap időtartam alatt – felszólítás ellenére – sem tesz eleget,
- ha közös költség tartozása a mindenkori közös költség havi összegének négyszeresét meghaladja és azt felszólítás ellenére két hónapon belül nem rendezi.
- A tagot igazgatósági határozat alapján ki lehet zárni.

A kizárást tárgyaló igazgatósági ülésre a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, melyet az érintett taggal írásban közölni kell. Amennyiben a tag az igazgatóság ülésén- szabályos meghívó ellenére – nem jelenik meg, úgy a határozat a tag jelenléte nélkül is érvényesen meghozható.

A kizárásról hozott határozat ellen a közgyűléshez lehet fordulni. Ez nem érinti a bírósági út igénybevételének lehetőségét. A kereset indításának halasztó hatálya nincs.

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított harminc nap elteltével szűnik meg, kivéve ha:

- ha a határozat későbbi időpontot állapít meg,
- a határozat bírósági felülvizsgálására 30 napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi, vagy a végrehajtást felfüggeszti,
- a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztathatja.

Ha a tagsági viszony a tag halála, kilépése, vagy kizárása miatt szűnik meg a volt taggal /örökösével/ el kell számolni a közös költség tekintetében.

Ha a tag a lakásfenntartó szövetkezetből kilép, vagy kizárják, az engedményező nyilatkozat továbbra is érvényben marad, amíg a volt tagnak tartozása van.

A kilépett vagy kizárt tag a szövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.

Ha a szövetkezeti tag lakását elidegeníti, úgy szándékát a lakásszövetkezettel történő elszámolás céljából az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével a tagsági viszony is megszűnik.

A lakásszövetkezet igazgatósága a bejelentésről és a szövetkezettel szemben fenn-

álló tartozásairól igazolást ad, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

A szövetkezet igazgatósága a lakást elidegenítővel /eladóival/ köteles elszámolni. Ha az elidegenítőnek a szövetkezettel szemben hátralékos tartozása van, úgy azt haladéktalanul rendezni kell. Ha ennek nem tesz eleget, az engedményezési nyilatkozat alapján az igazgatóság a behajtásra intézkedni köteles.

A lakását elidegenítő tulajdonos az elidegenítési szerződésben meghatározott időpontig, attól kezdődően pedig a vevő köteles a szövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki-és beköltözés milyen időponttól történik meg.

A lakásszövetkezet kezelésében levő épületben lakó nem tag lakástulajdonosok is kötelesek az Alapszabály, a Házirend, tűzvédelmi rendeletek és a közgyűlés határozatainak betartására.

A szövetkezeti kedvezmények a tagsági viszonyban nem levőket nem illetik meg.

Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével – a szövetkezettől nem követelheti. Az elszámolás során a tagsági megállapodás alapján a volt tag részéről a szövetkezet használtára adott vagyontárgyat a volt tag részére egy hónapon belül ki kell adni.

5.5 Felelősség kérdései

Az alaptevékenységből eredő tartozásaiért a szövetkezet a vagyonával felel. Ha ez a tartozások fedezésére nem elegendő, a közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a vállalkozással arányban álló vagyonrészt el kell különíteni. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a szövetkezet csak az elkülönített vagyonával felel.

Az üzemeltetési költségeket érintő áremelés mértékének arányában a pótbefizetést az igazgatóság is elrendelheti.

A szövetkezet a tagjának jogellenesen okozott kárért a polgári jog felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

A szövetkezet – vétkességére való tekintet nélkül – köteles megtéríteni azt a kárt, amelyet;

- alkalmazottjának a munkavégzés során végzett tevékenysége közben érte, továbbá
- a munkahelyre szokásosan bevitt dolgokban keletkezett.

Nem terheli a szövetkezetet felelősség, ha bizonyítja, hogy a kárt működési körén kívül eső, elháríthatatlan ok vagy kizárólag a tag vagy alkalmazott elháríthatatlan magatartása okozta. Ennek hiányában is mentesül a szövetkezet a kár azon részének

megtérítése alól, amelyet a tag vagy alkalmazott vétkes magatartása idézett elő.

A tag a szövetkezetnek okozott kárért – a munkaviszony jellegű munkaviszony keretében történő munkavégzéssel összefüggésben okozott kár kivételével – a polgári jog szabályai szerint tartozik felelősséggel.

A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.

A szövetkezet alkalmazottainak munkajogi felelősségére, valamint a szövetkezet által alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségre a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tag jogaival és kötelezettségeivel, továbbá a tagsági viszony megszűnésével kapcsolatban a lakásszövetkezet és tagja között keletkezett vita eldöntése, valamint az egymásnak okozott kár megtérítésére irányuló igény elbírálása a bíróság hatáskörébe tartozik.

6. **Tulajdoni és használati viszonyok**

A szövetkezeti lakóház és egyéb létesítményeken belül a tulajdoni viszonyok tartalmát a jogszabály állapítja meg
Ennek megfelelően:

6.1. Lakások és mellékhelyiségeinek tulajdoni viszonyai

A lakás, annak szobái, félszobái, kiegészítő és mellékhelyiségei /úgy mint: pl. WC, fürdő, konyha, előszoba, étkező, kamra stb./ személyi /magán/ tulajdonban vannak és az ingatlannyilvántartásban önálló ingatlanként tartják nyilván /tulajdoni különlapon, helyrajzi szám latt, jogcím és tulajdoni hányad feltüntetésével/. A lakás használatának módjáról nyilvánvalóan a tulajdonos dönt és biztosíthatja a lakás hasznélvezeti vagy használati jogát az általa kiválasztott személynek.

A lakás használatakor a mindenkor érvényes pl. tűzrendészeti és egyéb rendeletek előírásait, a vonatkozó házirendet, stb. a lakás használójának be kell tartani.

A lakás elidegenítésekor a lakás tulajdonosa köteles ezt a szándékát az igazgatóságának bejelenteni.

6.2. A szövetkezet tulajdonában levő ingó és ingatlan vagyonok

A lakóházhoz tartozó földrészlet a lakásszövetkezet tulajdonában áll.

A lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területei, és Központi berendezései, a szolgálati lakások, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények /iroda, javító-karbantartó műhely, stb./ építmények és vagyontárgyak is a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

A lakóháznak a lakásszövetkezet tulajdonában álló

6.2.1. épületszerkezetei általában:

- a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő falak kivételével,
- a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló

lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,

- a lakóház kéményei,
- a lakóház tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- a lakóházon levő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

6.2.2. közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- a lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek,
- a tetőterasz, ha ilyen jellegű építmény megvalósul,
- a pince és padlástértség,
- a kapualj,
- a lépcsőház,
- a folyosók,
- a központi berendezések helyiségei,
- a szárítóhelyiség,
- a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség,
- szeméttároló helyiség

a berendezéseivel és felszereléseivel együtt.

6.2.3. központi berendezései általában:

- a felvonó,
- a szellőztető berendezés,
- szemétdobó
- a vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő berendezések áteresztő-csapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól befelé,
- az elektromos vezeték-hálózat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gázvezeték-hálózat az ingatlanon levő első elzárószerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól /csatlakozási ponttól/, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztó mérőkészülékig, átalányfogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a központi fűtőberendezés,
- a központ melegvíz-szolgáltató berendezés a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő berendezések áteresztőcsapjáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is,

- a távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont helyiségében levő fogyasztói vezetékek első elzáró-, illetőleg szabályozó szerelvényének fogyasztó felé eső oldalától, az alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben levő vezetékszakasz, illetőleg a meleg-

víz-szolgáltató berendezések áteresztőcsapjáig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területen levő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel,

- radiátorok /fűtőtestek/
- a központi antenna az erősítőberendezéssel és a hozzá tartozó vezetékhalózzal, továbbá csatlakozóaljzattal,
- a kaputelefon és felcsengető berendezés a hozzá tartozó vezetékhalózzal,
- a lakóházhoz tartozó közműpótló-építmény és berendezés
- a diszpécser központ és berendezései.

A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:

- a lakásszövetkezet működéséhez szükséges épületek,
- a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei.
- a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszereléssel együtt,
- a lakóházhoz tartozó földrészleten levő egyéb építmények /kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések stb./
- a tagok életkörülményei javítását szolgáló épületek, építmények és helyiségek.

A lakóházban levő, illetőleg a lakóházhoz tartozó földrészleten létesített nem lakás céljára vonatkozó helyiségek – ha nem a lakásszövetkezet célját szolgálja – annak a tulajdona, aki a létesítési költséget viselte. Mindez nem vonatkozik a bérleményekre. A bérlemények tulajdonjoga – ha jogszabály másképp nem rendelkezik - minden esetben a szövetkezeté.

A lakóházban vagy az ahhoz tartozó földrészleten létesített – nem a szövetkezet vagy annak tulajdonában álló - nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosát /kezelőjét/ a szövetkezettel szemben a nem tag lakástulajdonosokra irányadó pénzügyi kötelezettségek terhelik.

A szövetkezet tulajdonát képezik továbbá mindazok a szövetkezet által létrehozott építmények, berendezések, amelyeket a szövetkezet működésének elősegítése céljából létesített. A lakóépülethez tartozó és a szövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.

7. **A szövetkezet gazdálkodása**

7.1. **Általános rész**

A szövetkezet éves k ö l t s é g t e r v alapján gazdálkodik. A folyó évi költség-

tervet az előző évi évadzáró rendes közgyűlés állapítja meg az igazgatóság előterjesztése alapján.

A szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással /üzemeltetéssel/ és felújítással kapcsolatos befizetései /közös költség/ és a szövetkezet egyéb bevételei /pl. bérleti díjak, külső és belső tagi szolgáltatások, kamatok, sokszorosítási-fénymásolási bevételek stb./ szolgáltatják.

A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással /üzemeltetéssel/ és felújítással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A szövetkezet bevételeiből a nem tag tulajdonostárs nem részesülhet.

Az üzemeltetési költségeket érintő áremelés mértékének arányában a pótbefizetést az igazgatóságnak joga van elrendelni.

A szövetkezet által folytatott vállalkozás tevékenység esetében a tagok és a nem tag tulajdonosok csak akkor mentesülnek az 5.5 fejezetben meghatározott felelősség alól, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére – a vállalkozással arányban álló – vagyonrészt /elkülönített csekkszámán kezelt pénzeszköz/ elkülönítettek.

Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségekért a szövetkezet az elkülönített vagyonával felel.

A lakásszövetkezet a lakóházakon és a lakásokon végzett építési és más munkálatokkal kapcsolatos jótállás, szavatossági és ezzel összefüggő kártérítési igényeket érvényesítheti. Az ilyen jogviták elbírálása során – ha a másik fél is gazdálkodó szervezet a Pp. XXV. Fejezetének rendelkezései szerint kell eljárni.

A nem tag tulajdonostárs által fizetendő felújítási költség mértéke meghaladhatja a tag tulajdonostárs felújítási költségét.

Felújítási költség fizetési kötelezettség a szolgálati lakást használókat is terheli.

A fenntartási /üzemeltetési/ költségeket a saját tulajdonú lakás teljes alapterülete után kell megfizetni a tag és nem tulajdonostársaknak is.

A szövetkezet bevételeinek szétosztása az évadzáró közgyűlésen beterjesztésre kerülő ún. tömbönkénti elszámolásnál:

- 7.1.1. Minden bevétel a saját tulajdonú lakás alapterületének arányában kerül szétosztásra, Kivétel a 7.1.2. és 7.1.3. pontban leírt bevétel,
- 7.1.2. bérlemények bérleti díja, mint bevétel
 - 50 %-a azt a lakástömböt illeti meg, ahol az adott bérlemény kialakításra került. Ennek szétosztása az adott tömbben a lakások teljes alapterülete alapján négyzetméter arányosan történik azon tulajdonosok között, akik tagjai a szövetkezetnek, ter arányosan történik azon tulajdonosok között, akik tagjai a szövetkezetnek
 - 50 %-a a szövetkezet teljes taglétszámát illeti meg a lakások teljes alapterülete után négyzetméter-arányosan szétosztva azon tulajdonosok között, akik tagjai a szövetkezetnek.

Jelen pont szerint a bevétel elosztására a tulajdonosok között kizárólag abban az évben kerülhet sor, amelyben az érintett lakástömbnek a szövetkezet felé közös költség, ill. egyéb fenntartási költség tartozása nincsen, valamint a szövetkezetnek harmadik személyek felé szállítói tartozása sincsen.

7.1.3. bérlemények bérleti díja, mint bevétel

- teljes egészében azt az épülettömböt illeti meg, amelyik a babakocsi-, vagy kerékpártárolóját, illetve lomkamráját adta bérbe.

A szövetkezet lakóépületeiben levő üzlethelyiségek, vagy más, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlője vagy használója a tényleges használat figyelembevételével köteles a fenntartási és felújítási költségekhez hozzájárulni. A hozzájárulás mértékében a bérlővel vagy használóval az igazgatóság állapodik meg. A befizetéseket a tagokra előírt időben kötelesek fizetni.

A szövetkezet az előre nem látható, váratlanul felmerülő kiadások fedezésére tartalékalapot képezhet. Az alapba a mindenkori üzemeltetési és fenntartási hozzájárulás 1 %-át helyezheti.

Az alap képzésének, felhasználásának és elszámolásának szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

7.2. Önelszámoló karbantartó részleg

A szövetkezet küldöttgyűlése 1984. január 1-től önálló karbantartó részleget hozott létre. A karbantartó részleg önelszámoló és a jogszabályoknak megfelelően a szövetkezet tagjai részére ún. belső, nem tag tulajdonosok illetve egyéb közösségek részére ún. külső tagi szolgáltatást végez.

A szövetkezet az önelszámoló karbantartó részleg által végzett munkák után jótállási alapot képez. Ennek mértéke: valamennyi munka közvetlen költségének 1 %-a.

A szövetkezet az önelszámoló karbantartó részleg fejlesztésére a részleg által végzett munka közvetlen költségének 5 %-ában fejlesztési alapot képez, amelyet számlázában érvényesít

7.3. Egyéb

Szövetkezetünk korábbi küldöttgyűlési határozat alapján felújítási kölcsönt vehet fel. A kölcsön felvételének, felhasználásának rendjét és visszafizetési kötelezettség belső szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat állapítja meg.

A szövetkezet gazdálkodásával kapcsolatos egyéb kérdésekben a vonatkozó magasabb jogszabályok előírásai az irányadók, /pl.: a lakásszövetkezeti biztonsági alap képzéséről és felhasználásáról szóló 57/1988./XII.24./ PM rendelet; a lakásszövetkezetek gazdálkodási rendjéről szóló 78/1988./XII.27./ PM-ÉVM együttes rendelet.

8. Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel, továbbá szövetkezetünk szétválása, átalakulása és megszűnése.

8.1. Szövetkezetünk egyesülése más szövetkezettel

Két vagy több szövetkezet /így szövetkezetünk is/ külön-külön tartott közgyűlésen Szövetkezetenként számítva az összes tag kétharmados szótöbbséggel elhatározhatja, hogy új szövetkezetté egyesül, vagy az egyik szövetkezet a másikba beleolvad.

Az egyesülő szövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új szövetkezet alapszabályát, szükség szerint módosítják az önkormányzati szabályzatokat, továbbá megtartják a szükséges választásokat.

Az egyesülő szövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új /befogadó/ szövetkezetre szállnak át.

A szövetkezet alapítását az Alapszabály elfogadásától számított 30 napon belül – bejegyzés és közzététel végett – be kell jelenteni a cégjegyzéket vezető bíróságnak, /a továbbiakban: Cégbíróság/.

A szövetkezet a cégbírósági bejegyzéssel – az alakuló közgyűlés időpontjára visszamenőleg – jön létre

Akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a szövetkezet nevében eljárak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a közös név alatt vállalt kötelezettségekért. A felelősség kizárása vagy korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A cégbejegyzést megelőzően a szövetkezet nevében vállalt kötelezettségekért a fentiek szerint fennálló felelősség megszűnik, ha a szövetkezet közgyűlése a szerződést utólag jóváhagyja.

Ha a szövetkezet tevékenységét a cégbejegyzés megtörténte előtt megkezdi, a cégbejegyzés hiányára harmadik személlyel szemben nem hivatkozhat.

Ha a cégbíróság a szövetkezet bejegyzését megtagadta, a szövetkezet tevékenységét a jogerős határozat kézhezvétele után meg kell szüntetni. Az alakuló közgyűléstől a tevékenység megszüntetéséig terjedő időszakban a tagok egymás közötti jogviszonyára – ha ennek feltételei fennállnak, és a tagok másként nem rendelkeznek, - a polgári jogi társaság szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az egyesülésre továbbá a gazdálkodó szervezetek és gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII.törvény 60-66. §-ait kell megfelelően alkalmazni.

A szövetkezetek egyesülése során a tisztességtelen piaci magatartás tilalmáról szóló 1990. évi LXXXVI. Törvénynek a szervezeti egyesülés ellenőrzésére vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

8.2. Szövetkezetünk szétválása

A közgyűlés az összes tag kétharmados szótöbbségével elhatározhatja a szövetkezet szétválását két vagy több szövetkezetre.
A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.

Az első közgyűlésen a szövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékukról, és arról, hogy ki melyik szövetkezet tagja kíván lenni. Ezt követően az igazgatóság köteles vagyommérleget és annak alapján vagyonomegosztási javalatot készíteni.

A második közgyűlés határoz a szétválásról, a vagyonomegosztásról.

Az új szövetkezetek a korábbi kötelezettségeikért a vagyonomegosztás arányában felelnek.

8.3 Szövetkezetünk megszűnése

Szövetkezetünk megszűnik, ha

- 8.3.1. a közgyűlés egyhangúlag elhatározza a jogutód nélküli megszűnést,
- 8.3.2. más szövetkezettel egyesül, abba beleolvad, szétválík;
- 8.3.3. a tagjainak száma 5 fő alá csökkent, és emiatt vagy más törvényes okból a Cégbíróság megszüntnek nyilvánítja;
- 8.3.4. a bíróság a felszámolási eljárás során megszünteti.
A legkisebb kötelező taglétszám hiánya csak akkor van helye a szövetkezet megszüntnek nyilvánításában, ha a szövetkezet 6 hónapon belül nem jelenti be a Cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.
A szövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

Ha a szövetkezet a 8.3.1. vagy a 8.3.3. pontja alapján jogutód nélkül szűnik meg, végelszámolásnak van helye. Erre vonatkozóan magasabb jogszabályok rendelkeznek.

Lakásszövetkezetünk megszűnése esetén a végelszámolót a Cégbíróság rendeli ki, ha a tagok a végelszámoló személyében nem tudnak megállapodni.
Minden esetben a végelszámolást az igazgatóság végzi.

A vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok között tulajdonába kerül, érdekelt-ségük arányában.

A fizetésképtelenség miatt felszámolás megindításának közzététele után szövetkeze-ti tagsági viszony nem létesíthető.

9. Vegyes rendelkezések

A szövetkezet és tagjai, alkalmazottai között a korábbi jogszabályok alapján kötött munkamegállapodás szerződéssé alakul át. A létrejött munkaviszony jellegű jogviszonyra a Munka Törvénykönyve és a szövetkezeti önkormányzati szabályzat az irányadó.

A szövetkezet tisztségviselőnek felelősségére vonatkozó szabályait 1992. január 20-ától kell alkalmazni.

Elővásárlási jog: A szövetkezet házaiban /1038 Bp., Hollós K.K.u. 7-10, 11-18. Zsirai M.u. 1-3. 4-7., Jendrassik Gy.u. 3-8., Lukács Gy. u. 4-5., 6-9., 10-17, 18-23./ levő ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg a szövetkezetet azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a szövetkezet a joggyakorlásra való felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem nyilatkozik, bármely okból, úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogáról lemondott. Egyebekben a Ptk. Rendelkezései és határozatai az irányadók.

10. Záró rendelkezés

Az Alapszabályt a szövetkezet közgyűlése 1992. június hó 27-én tárgyalta meg és hagyta jóvá, egyidejűleg a korábbi Alapszabály és valamennyi módosítása hatályát veszti.

A 2002. május 28-án és 2002.09.24-én megtartott közgyűlés az alábbi Alapszabály Módosításokat fogadta el, ezekkel egységes szerkezetbe foglalva az Alapszabályt.

11. Az Alapszabály 4.5. pontjának a szövetkezet képviselőjére vonatkozó rendelkezései figyelemmel az 1992. évi I. törvény II. §. /1/ valamint /2/ bekezdésének előírásaira akként módosulnak, hogy a 4.5. pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

A szövetkezetet az igazgatóság elnöke, az ügyvezető igazgató – aki nem tagja a szövetkezetnek – vagy az Alapszabályban meghatározott igazgatósági tag képviseli: e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet. Az első mondatban felsorolt tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két – képviselői jogkörrel felruházott – ilyen személy együttes aláírása szükséges. Nem képviselheti a szövetkezetet az, aki az adott ügyben maga, házastársa, élettársa egyenes ágon rokona és testvére ellentétesen érdekelt.

A szövetkezet nevében eljárásra jogosultakat képviselői könyvben kell nyilvántartani.

12. A szövetkezet házaiban /1038 Bp. Hollós K.L.u. 7-10., 11-18., Zsirai M.u. 1-3., 4-7, Jendrassik Gy.u. 3-8., Lukács Gy.u.4-5., 6-9, 10-17., 18-23./ levő ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg a szövetkezetet azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a szövetkezet a joggyakorlásra való felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem nyilatkozik, bármely okból, úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogáról le-

mondott. Egyebekben a Ptk.rendelkezési és határozatai az irányadók.

13. A szövetkezet tagsága független könyvvizsgálót választ L.V.S. Könyvszakértő Kft. Ludasiné Vízi Saroltát. A könyvvizsgáló nem lehet a szövetkezet tagja, összhangban az 1992. évi I. törvény és a 2000. évi CXLI. Törvény előírásaival, így az Alapszabály 4.4. pontja kiegészül a könyvvizsgáló tisztségviselőkénti megjelölésével, azzal a kitéttel, hogy nem tagja a szövetkezetnek.
14. **Az Alapszabály 2.pontjában megjelölt tevékenységi kör, figyelemmel az időközben történt jogszabályváltozásokra, valamint a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 01-02-051156/49.számú végzésére az alábbiakra változik a TEÁOR kódszámok változása alapján. Ezen tevékenységi kódváltozás tényleges tevékenységmódosítást nem jelent.**
15. Az Alapszabály 8.4. pontja az 1992.évi I. törvény 76.§-a és a 103. §-a, valamint az 1992.évi törvény 31. §-a értelmében a jogszabály kötelező rendelkezéseinek erejénél fogva törlésre kerül.
16. **A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. 47.§ szakasza alapján az Alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék kifizetésének biztosítékaul. A jelzálog bejegyzésének elrendelése 3 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.**
17. A szövetkezet házirendje az Alapszabály elválaszthatatlan l.sz. mellékletét képezi.

Ezt az Alapszabályt a 2012. május 31. napján tartott közgyűlés fogadta el.

Budapest, 2012. május 31.

Hetey Barna
jkv.hitelesítő

Fürjes Lajos
jkv.hitelesítő

Rozdolszky Károly
levezető elnök

Farkas Jánosné
jkv.vezető

Ellenjegyzem: Budapest, /Dr. Maschefszy Ügyvédi Iroda, székhely: H-1114 Budapest, Bocskai út 23. l/8., kamarai nyilvántartási szám: 0028, társügyintézők: dr. Maschefszy Etele ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: A/2201, lajstromszám: 14346, dr. Szólláth Bernadett ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: A/7705, lajstromszám: 17493, és dr. Kovács Zoltán István ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: Ü-113283, lajstromszám: 19139/