

„OTTHON” Lakásfenntartó Szövetkezet

Kaposvár, Honvéd utca 49.

ALAPSZABÁLYA

A Szövetkezet Közgyűlése által 1992. június 10-én elfogadott, és a Küldöttgyűlés által az 1992. évi I. tv. hatálya alatt módosított Alapszabályt a többször módosított 2004. CXV. számú törvény előírásai szerint a 2013. február hó 06. napján megtartott küldöttgyűlés módosította, és egységes szerkezetbe foglalta.

Az „OTTHON” Lakásfenntartó Szövetkezet - a továbbiakban Szövetkezet - Alapszabálya a Szövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya.

Az Alapszabálya meghatározza:

- a) a Szövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
- b) a Szövetkezeten belüli tulajdoni és használati viszonyokat
- c) a Szövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
- d) a Szövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
- e) a Szövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
- f) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, illetőleg megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
- g) a Közgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;
- h) a tagok jogait és kötelezettségeit;
- i) a fenntartási költségek viselésének és felosztásának módját;
- j) a költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóságnak az adós tag határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg az alapszabályban kapott felhatalmazás esetén, az igazgatóságnak a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait;
- k) a tagfelvételi, és a tagsági viszony megszűnésére vonatkozó ügyekben az eljárásra illetékes testületet és az eljárás szabályait;
- l) a Szövetkezet képviselőjének részletes szabályait;
- m) a tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás módját és határidejét;
- n) a Szövetkezet házirendjének alapvető szabályait
- o) az Alapszabályon kívül a házirend, és más szövetkezeti szabályzat megalkotásának lehetőségét, megnevezését és tárgyát, illetőleg a megalkotására jogosult testület megjelölését;
- p) a Szövetkezet fel nem osztható vagyonát
- q) az érdekképviselői szervezeti tagságot
- r) a szövetkezeti tulajdon és vagyon biztosításának és a felelősségbiztosításnak a kötelezettségét

- s) az írásbeli szavazásra - e törvény keretein belül - előterjeszhető napirendeket, az eljárás részletes szabályait, a szavazás eredményéről történő tájékoztatás módját és a határozat közlésének határidejét
- t) a tag vagy a nem tag tulajdonában lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakásszövetkezet rendeltetésének megfelelően
- u) a törvény által előírt, vagy a közgyűlés/küldöttgyűlés által szükségesnek tartott egyéb kérdéseket

I. Fejezet

A Szövetkezet neve, célja, feladata, tevékenysége

1. A Szövetkezet neve, székhelye:

A Szövetkezet neve: „OTTHON” Lakásfenntartó Szövetkezet
A Szövetkezet székhelye: 7400 Kaposvár, Honvéd utca 49.

2. A Szövetkezet célja:

- a lakásszövetkezet tulajdonában, valamint a kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése
- a lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása

3. A Szövetkezet feladatai:

A Szövetkezet alapvetően a tulajdonában álló lakóépület fenntartásával, korszerűsítésével a tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület fenntartási, használatba adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

3.1 A Szövetkezet alaptevékenysége körébe tartozó feladatai:

- a Szövetkezet tulajdonába tartozó lakóépület fenntartása
- a Szövetkezet tulajdonában álló lakóépületben a tagok által közösen használt eszközök, épületrészek és a lakóépülethez tartozó földrészlet használatba adása
- a Szövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai számára nyújtandó lakhatással összefüggő szolgáltatási tevékenységek ellátása azokban az esetekben, amikor a tulajdonos közvetlenül nem tud jogviszonyba kerülni a szolgáltatást nyújtóval

3.2 A Szövetkezet vállalkozási tevékenysége körébe tartozó feladatai:

A Szövetkezet alaptevékenységi feladatkörébe nem tartozó minden más olyan tevékenység ellátása, amelynek adózott eredményét alaptevékenységi feladatai ellátására fordítja.

3.3 A 3.1 és 3.2 pontokban megjelölt tevékenységi körök kiterjednek mindazoknak a feladatoknak az ellátására, amelyeket a jogszabályok a lakásszövetkezet részére előírnak vagy lehetővé tesznek, vagy azok keretei között céljának megvalósítása érdekében szükségesnek tart. Ennek megfelelően a lakásszövetkezet tevékenységi körei:

A lakásszövetkezet alaptevékenysége, főtevékenysége:

TEÁOR '08 68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységei:

TEÁOR '08 68.32 Ingatlankezelés

TEÁOR '08 81.10 Építményüzemeltetés

TEÁOR '08 68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

II. Fejezet

A lakásszövetkezet tulajdoni és használati viszonyai

1.1 Tulajdoni viszonyok

1. A Szövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a Szövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak.
2. A Szövetkezet tulajdona
 - a.) A központi iroda felszerelése
 - b.) A lakóházhoz tartozó földrészlet
 - c.) A házfelügyelői lakás
 - d.) Épület szerkezetek:
 - a lakóház alapja, függőleges és vízszintes tartószerkezetek
 - a lakóház nyílászáró szerkezetek, – a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével
 - a lakóház korlátjai és mellvédjei – a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével
 - a lakóház égéstermék elvezető berendezései (kémények) az egyedi égéstermék elvezető berendezések béléseinek kivételével
 - a háztető, a rajta lévő felépítményekkel,
 - a csapadékvíz levezető rendszer
 - e.) Közös használatra szolgáló helyiségek:
 - lépcsőház és folyosó
 - központi berendezések helyiségei,
 - szemétdobó és szeméttároló helyiségek,
 - lomtárak, kerékpár és gyermekkocsi tárolók, egyéb tárolók,

- mosókonyha, szárító helyiség

f.) Központi berendezések:

- felvonó
- szellőztetőrendszer,
- személedobó rendszer
- a vízvezeték és melegvízvezeték hálózat – a külön tulajdonban álló lakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek ellátására szolgáló vízmérő előtti elzáró szelepig; ennek hiányában
- az ellátó vezetéken lévő első elzáróig; ennek hiányában
- az ellátó vezetéknek a fővezetékéről történő becsatlakozásig
- a szennyvízvezeték hálózat – a külön tulajdonban álló lakásokhoz vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez vezető elágazásig,
- az elektromos hálózat – a külön tulajdonban álló lakásokhoz, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó fogyasztói mérőkészülékig,
- a gázvezeték hálózat – a külön tulajdonban álló lakások, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségek fogyasztói mérőkészülékéig, átalányfogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főelzáróig,
- a fűtési rendszer – a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő fűtőtestek kivételével,
- a központi antennarendszer az erősítővel, a vezetékhalózzal és a csatlakozó aljzatokkal,
- a teljes kaputelefon és felcsengető rendszer a lakáskészülékek kivételével

- g.) Az épületekhez tartozó földrészleten lévő egyéb építmények (árkaád, járda, kerítés, építmények és berendezések).

1.2 A lakóépülethez tartozó, a Szövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a Szövetkezet belső szabályzatai, valamint a szövetkezeti önkormányzati szervek határozatai adta keretek között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

1.3 A Szövetkezet tulajdonát, vagyonát köteles az Igazgatóság biztosító intézetnél biztosítani, továbbá a Szövetkezet működésével összefüggésben felelősségbiztosítást is kötni. A biztosítás díját a tag és a nem tag tulajdonosok a használati díjban kötelesek megfizetni.

III. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

1. A közgyűlés

1.1. A Szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az Alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az Igazgatóság tagjainak és elnökének a megválasztása, felmentése;
- c) a Felügyelő Bizottság feladatát ellátó Felügyelő megbízatása, felmentése;

- d) a tisztségviselők díjazásának 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) a Szövetkezet más lakásszövetkezettel való egyesülésének, több lakásszövetkezetre való szétválásának és a Szövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás;
- h) a Szövetkezet tulajdonában álló épületrészek értékesítése, használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) felújítási hitel felvételéről való döntés
- l) döntés minden ügyben, amiben az Igazgatóság vagy a Felügyelő a Közgyűlés döntését kéri

1.2. Az 1.1 bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, az 1.1 bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról, valamint az 1.1 bekezdés l) pontjában írt - az Igazgatóság vagy a Felügyelő által a Közgyűlés elé döntéshozatalra vitt - ügyekről a döntés a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Az Alapszabály minden más ügy eldöntését a Küldöttgyűlés hatáskörébe utalja.

1.3. A Közgyűlést az igazgatóság hívja össze. Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a Felügyelő írásban, a napirend, az ok, és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az Igazgatóság nem fogadja el, illetőleg az indítvány Igazgatóság részére történő benyújtását követő, legkésőbb negyvenöt napon belüli időpontra a Közgyűlést az Igazgatóság nem hívja össze, a negyvenöt napot követő harminc napon belüli időpontra a Felügyelő, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult az irányadó szabályok szerint a közgyűlés összehívására.

1.4. A közgyűlést – annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően – a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a lakásszövetkezet központi irodájában jól látható helyen – hirdetőtáblán -, valamint lépcsőházanként jól látható helyen ki kell függeszteni. A kiküldött meghívókhoz mellékelni kell a napirend szerinti írásos előterjesztéseket, valamint a határozati javaslatot. A meghívók kézbesítéséről a Szövetkezet köteles gondoskodni.

1.5. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. A Közgyűlés a kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben a jelenlévők 2/3-os többségével, nyílt szavazással; egyéb ügyekben - kivéve, ha a lakásszövetkezetekre vonatkozó törvény, vagy a Közgyűlés másként rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel nyílt szavazással határoz.

Nem lehet érvényes határozatot hozni a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben.

1.6. Ha Közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

A megismételt közgyűlés feltételes módban az eredeti közgyűlési meghívóban is összehívható, legkorábban az eredeti kezdési időpontot követően 30 percre. A megismételt közgyűlés hatáskörére és határozatképességére vonatkozó eltérő szabályokat a meghívóban fel kell tüntetni.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezetek egyesülése, lakásszövetkezet szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetén.

1.7. A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos technikai részletszabályokat az Alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

1.8. A Szövetkezetenél a tagok – a Közgyűlés összehívása nélkül – írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni az III. Fejezet 1.1. bekezdés a-g) és i) pontjaiban meghatározott kérdésekben.

1.9. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai

- Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az Igazgatóság feladata.
- A Szövetkezet Igazgatósága az írásbeli szavazásra feltett ügyben rövid, de lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a Felügyelőnek is véleményeznie kell, ezt a véleményt a tagoknak meg kell küldeni. Az igazgatósági tájékoztatót és a Felügyelő véleményét a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak kiküldeni.
- Szavazólapokat kell kiküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett - előre nyomtatottan, vagy gépelten - az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. A szavazólapon az Igazgatóságnak ismertetni kell a szavazás módját, leadásának helyét, a szavazatleadásra rendelkezésre álló időtartamot és a szavazás tárgyával kapcsolatos további tudnivalók megszerezhetőségének körülményeit.
- Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.
- A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének az Alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módja szerint kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.
- Az Igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámláló bizottságot köteles

létrehozni, melynek tagjai az Igazgatóság egy tagja, a Felügyelő és az Igazgatóság által alkalmanként felkért két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattárolás szabályai szerint kell eljárni.

- A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni, az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „Igennel” vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha minősített többség van előírva.
- Eredménytelen az írásbeli szavazás, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, a z Alapszabályban meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.

1.10. Az Igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított – írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő – 30 napon belül kézbesítés útján közölni kell. Az értesítésben utalni kell a határozatok elleni jogorvoslati lehetőség mikéntjére is.

1.11. A szövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a tagok postai levélszekrényébe történő, szövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítását kell érteni. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására, teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

1.12. A Szövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók.

1.13. Egy személy legfeljebb három, a Szövetkezet tagjától és nem tag tulajdonosától kapott, a közgyűlési képviseletre és szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

1.15. A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, a tulajdonostársak közti - a szavazati jog gyakorlásával kapcsolatos - belső vitát a Szövetkezet nem veszi figyelembe.

2. Küldöttgyűlés

2.1. A Szövetkezet Alapszabálya a Szövetkezet területén lévő lakásszámot figyelembe véve küldöttgyűlés működését írja elő.

2.2. A Küldöttgyűlés a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek, valamint a Küldöttgyűlés hatáskörére vonatkozó alapszabályi rendelkezés kivételével minden ügyben dönthet.

2.3 A küldöttgyűlésen külön jelenléti ívet kell vezetni a küldöttekről és a tanácskozási

joggal megjelent tagokról.

2.4 A Szövetkezet tagjai önálló házzámmal rendelkező épületenként 20 lakásig 1 fő 21 lakástól 2 fő küldöttet választanak.

2.5. A küldötteket a tagság a tagértekezleteken nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel öt évre választja. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Küldött csak lakásszövetkezeti tag lehet. A küldöttek választási időszaka, mandátuma megegyezik a tisztségviselők mandátumának időszakával. Időközi küldöttválasztás esetén az újonnan választott küldött mandátuma a rendes választási időszak végéig tart.

2.6. A küldöttek megválasztása írásbeli szavazás útján is történhet. A szavazásnál a jelölt vagy jelöltek nevét a szavazó lapon fel kell tüntetni és megválasztott küldöttnek az tekinthető, aki a tagok szavazatának többségét (aláírását) elnyeri. Ahol nincs jelölt, vagy a választás eredménytelen, ott a tagok kezdeményezésére bármikor pótválasztást lehet tartani. Az időközi választással megválasztott küldött mandátuma, a többi küldött mandátumával azonos időben szűnik meg.

2.7. A küldöttek választóiknak rendszeresen - legalább évente - kötelesek tájékoztatást adni a küldöttgyűléseken hozott határozatokról és kikérni véleményüket a megtárgyalandó ügyekről.

2.8. A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a küldöttek több mint fele jelen van. Minden küldöttnek egy szavazata van. A küldött meghatalmazással nem képviseltetheti magát a küldöttgyűlésen.

2.9. A Küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg. Az Igazgatóság tagjai, elnöke - aki egyben a Szövetkezet elnöke - valamint a Felügyelő megválasztása titkos szavazással történik. Küldöttgyűlésen történő alapszabály módosításához, a jelenlevők kétharmados többségű szavazati aránya szükséges.

2.10. Küldöttgyűlést szükség szerint, de évenként legalább egyszer össze kell hívni. Rendkívüli küldöttgyűlést kell összehívni, ha azt a küldöttek legalább egytizede, vagy a Felügyelő írásban a napirend, az ok, és a küldöttgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

2.11. A Küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható

3. Tagértekezlet

3.1 A Szövetkezet Alapszabálya a tagok önálló házzámmal rendelkező lakóépületenként szerveződő közösségeit, a Szövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

3.2 A tagértekezlet helyi hatáskörben küldöttet (küldötteket) választ, aki képviseli az

ott lakó tagok és nem tag tulajdonosok érdekeit.

3.3 A tagértekezletet a küldött (küldöttek) vagy az Igazgatóság hívja össze. A tagértekezletről jegyzőkönyvet kell felvenni.

3.4 A tagértekezlet jogosult:

- a lakóépületben - az épület üzemelésével kapcsolatban - felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az Igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az Igazgatóság elé terjeszteni
- a megválasztott küldött (küldöttek) vezetésével működő 3 vagy 5 fős házbizottságot létrehozni, a küldött épülettel kapcsolatos tevékenységének segítésére
- a házbizottság választás elhagyásával eldönteni, hogy a megválasztott küldött (küldöttek) a küldöttgyűlési képviselőtől a lakóépület, működésével, gazdálkodásával kapcsolatos kérdésekben önálló eljárásra jogosult (jogosultak) (pl. szükséges munkák megrendelése, az elvégzett munkák igazolása, stb.)
- a tagértekezleti körzetben lévő lakóépületben - az eredetileg, vagy jelenleg is - a tagok használatában lévő, de szövetkezeti tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont a Szövetkezet Igazgatósága és Közgyűlése (Küldöttgyűlése) felé javaslatként funkcionál.
- dönteni az épület vagy egyes épületrészek felújításáról és a felújítás pénzügyi fedezetének biztosításáról (meglévő pénzeszközök felhasználása; cél szerinti felhasználásra pótbefizetés elrendelése; felújítási hitel felvételére vonatkozó közgyűlési, vagy küldöttgyűlési határozat nyomán a konkrét hitelfelvétel elhatározása), valamint a felújítással kapcsolatos árajánlat elfogadásáról
- dönteni a felújítási célú véglegesen átadott pénzeszközök mértékéről - azzal a megkötéssel, hogy ez nem lehet alacsonyabb a támogatott hitel felvételéhez szükséges mértéknél
- a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni azokban az esetekben, ha erre a feladatra az adott épületnél nincs házfelügyelő, vagy szerződött vállalkozó
- a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni
- dönteni minden olyan ügyben, amiben az Igazgatóság, a Közgyűlés, vagy a Küldöttgyűlés a tagértekezlet döntését kéri

3.5 A tagértekezlet abban az esetben határozatképes, ha azon a területéhez tartozó tagok több, mint fele jelen van. A tagértekezlet az állásfoglalásait nyílt szavazással , a területéhez tartozó összes taghoz viszonyított egyszerű szótöbbséggel hozza, az alábbi kivételekkel:

- a költségek felosztásával , a véglegesen átadott pénzeszközök mértékével, valamint a felújítással kapcsolatos döntéshez a tagértekezlet területén lévő összes tag legalább 2/3-os egyetértő döntése szükséges. Az ezekben az ügyekben hozott döntésről a döntés lényegét tartalmazó fejléccel ellátott íven a döntést elfogadók aláírásukkal nyilatkoznak az elfogadásról. Az így kiállított ívet csatolni kell a tagértekezlet jegyzőkönyvéhez.

- a tagértekezlet hatáskörébe tartozó ügyekben megfelelő tájékoztatást nyújtó levél alapján lehetséges az írásos szavazás, megfelelő tájékoztatást nyújtó levélre hivatkozó fejléccel ellátott aláíró íven lehetséges az aláírt szavazás.
- a tagértekezlet az állásfoglalásait egy éven belül csak titkos szavazással, az eredeti állásfoglalás meghozatalánál nagyobb arányú többséggel módosíthatja

3.6. A tagértekezlet működésével kapcsolatos egyéb előírásokat, valamint a 2.6 pont szerinti és a 3.5 pont szerinti írásos szavazás részletes szabályait az SzMSz tartalmazza.

4. A Szövetkezet tisztségviselői

4.1. A Szövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke - aki egyben a Szövetkezet elnöke is - , az elnökhelyettes és az Igazgatóság tagjai, továbbá a felügyelő bizottság feladatainak ellátásával megbízott Felügyelő.

4.2. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

4.3. A lakásszövetkezet Alapszabálya a tisztségviselők vonatkozásában a törvényben meghatározottakon túl további, a tisztség vállalására vonatkozó kizáró vagy összeférhetlenségi okot nem állapít meg.

4.4. A lakásszövetkezet tisztségviselője több lakásszövetkezetnél is megválasztható tisztség betöltésére, de az érintett lakásszövetkezeti tisztségviselő a több tisztségre történő jelöléséről a lakásszövetkezet igazgatóságát előzetesen és írásban tájékoztatni köteles. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztása esetén a tisztségviselőt megválasztó köz(küldött)gyűlés köteles a tudomásszerzést követő legközelebbi ülésén a tisztségviselő tisztsége alóli felmentéséről, vagy tisztségében történő megerősítésről határozatot hozni.

4.5. A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.

4.6. Nem terheli az 4.5. pont szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelőnek – írásban – bejelentette.

4.7. Annak a tisztségviselőnek, akinek tisztsége betöltésével összefüggésben a törvény szerint kizáró ok, vagy összeférhetlenség áll fenn és ezt annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, továbbá ennek tényét a Szövetkezet Igazgatóságának és a Felügyelőnek külön-külön, hitelt érdemlő módon nem igazolja a tisztségviselői megbízatása megszűnik.

4.8. A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés (küldöttgyűlés) vagy más szerv titkos szavazással dönt.

4.9. A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az Igazgatóság illetve a Felügyelő írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől

számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a Szövetkezet tevékenységének ellátásában.

4.10. A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek a feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

4.11. A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a Bíróság hatáskörébe tartozik.

4.12. A Szövetkezet Alapszabálya az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagjai számára tisztségük és feladatuk ellátásához minimum állami vagy szakmai középfokú végzettség meglétét szabja meg a megválasztás feltételéül. A Felügyelő tisztségének betöltésére a megválasztás időpontjában számviteli jellegű munkakörben dolgozó, minimálisan mérlegképes könyvelői végzettséggel rendelkező személy választható meg. A tisztségviselők jelölésével, választásával és az ehhez kapcsolódó előkészítő tevékenységgel összefüggő feladatokat az SzMSz-ben kell meghatározni.

4.13. Az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese, tagjai, a Felügyelő és az ügyvezető igazgató - ha nem választott küldöttek - , a küldöttgyűlés állandó meghívottjai és a küldöttgyűlésen tisztségüknel fogva tanácskozási joggal vesznek részt.

5. Az igazgatóság

5.1. A Szövetkezet közgyűlése (küldöttgyűlése) – ötéves időtartamra – öttagú Igazgatóságot választ.

5.2. Az Igazgatóság tagjává csak a Szövetkezet tagja választható.

5.3. Az Igazgatóságnak, egyúttal a Szövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg a megválasztott Igazgatóságból. Az Igazgatóság saját tagjai közül elnökhelyetteset választ.

5.4. Az Igazgatóság a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozatainak megfelelően irányítja a Szövetkezet tevékenységét. Az Alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és jóváhagyja a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a Házirendet, a számviteli törvény által előírt szövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, pénzkezelési-, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint a tűzvédelmi és a kockázatértékelési szabályzatot. Kialakítja a Szövetkezet munkaszervezetét, alkalmazza az ügyvezető igazgatót és gyakorolja felette a munkáltatói jogokat.

5.5. Az Igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a Szövetkezet más szervének hatáskörébe. Adott tagértekezleti körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét a küldött útján, illetve a tagértekezlet döntését kérve figyelembe venni.

5.5.1 A lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához az alábbiakban meghatározott kivételeken kívül a közgyűlés, küldöttgyűlés, illetőleg az Igazgatóság hozzájáruló határozata nem szükséges.

- Ha lakóépületben lévő, a lakásszövetkezet, a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata

jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez, vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről az Igazgatóság határozatának, valamint annak a körülménynek a figyelembe vételével dönt, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

Az Igazgatóság a határozatát az engedélyező hatóság erre vonatkozó felhívásának kézhezvételétől számított 60 napos határidőben hozza meg.

- Az Igazgatóság – határozatával megtilthatja a tag vagy a nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatát amennyiben az adott helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközöket kívánnak árusítani vagy forgalmazni. Amennyiben az Igazgatóság a fenti tevékenységet, árusítást, forgalmazást nem tiltja meg, az erre vonatkozó jogszabályokkal összhangban meghatározhatja az adott helyiség megváltoztatott használatának és hasznosításának feltételeit.

- Az Igazgatóság a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján az igazgatósági döntés indokolását.

5.6. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek (küldöttgyűlés) felelős.

5.7. Az Igazgatóság évente egyszer köteles beszámolni a köz(küldött)gyűlésnek a Szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről, valamint előterjeszteni az éves költségvetést.

5.8. Irányítja és ellenőrzi a Szövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről, fenntartásáról, hasznosításáról és megóvásáról.

5.9. Az Igazgatóság a befizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő hatósági áremelés Szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal és nem tag társtulajdonosokkal szemben. Intézkedik a hátralékosok felé felszólítás kiküldésére, szükség esetén fizetési meghagyás kibocsáttatására, végrehajtási eljárás kezdeményezésére, valamint a jelzálog jog bejegyeztetésére. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítőkkal szembeni eljárás részletes szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

Az igazgatóságnak a Bevezető rész j) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második

megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az előző bekezdésben meghatározott módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

5.10. Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:

- kidolgozza és a tagértekezlet elé terjeszti a kölcsön (hitel)összegezését megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait.

5.11. Gondoskodik a Felügyelő, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

5.12. Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.

5.13. Az Igazgatóság szükség szerint tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az Igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely Igazgatósági tag, a Felügyelő, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv, az indok megjelölésével indítványozza.

5.14. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök (távollétében az elnökhelyettes) szavazata dönt. A részletes eljárási szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

5.15. Az igazgatósági tagság visszahívással, a szövetkezeti tagság megszűnésével, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.

5.16. Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási időszak lejártá előtt az 5.15. pontban megjelölt valamelyik ok miatt megszűnik, akkor időközi választással kell pótolni. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselői választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választások megbízatási időpontjával jár le.

5.17. A Szövetkezet az operatív munka elvégzése érdekében ügyvezető igazgatót alkalmaz.

6. Felügyelő

6.1. A közgyűlés (küldöttgyűlés) - ötévi időtartamra – titkos szavazással a Felügyelő Bizottság feladatkörébe tartozó tevékenység ellátására Felügyelőt választ.

6.2 A Szövetkezet a Felügyelővel munkaviszonyt nem létesíthet.

6.3. Felügyelővé az 4.12 pont szerinti szakmai feltételek fennállása esetén szövetkezeti tagsággal nem rendelkező személy is megválasztható.

6.4 A Felügyelő a tagok érdekében a Szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során ellátja a tagok érdekeinek képviselését. A Felügyelő a feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz indokolt esetben a Szövetkezet költségére külső szakértőt is igénybe vehet.

6.5. A Felügyelő tevékenységével kapcsolatos további szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell megállapítani.

IV. Fejezet

A szövetkezeti tagsági viszony

1. A tagsági viszony keletkezése

1.1. A Szövetkezetnek az lehet tagja, aki jelen alapszabályban meghatározott alábbi feltételeknek megfelel:

- a) a Szövetkezet tulajdonában álló lakóépületben lévő lakás (gépkocsi tároló) tulajdonosa
- b) írásbeli nyilatkozatban a Szövetkezet alapszabályának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a Szövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
- c) magyar, vagy külföldi állampolgár, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság. Külföldi személy akkor lehet a Szövetkezet tagja, ha a Szövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának (gépkocsi tárolójának) tulajdonjogát megszerezte.

1.2. A nyitott tagság elvének megfelelően a tagok felvételénél, továbbá a tagok jogainak és kötelezettségeinek meghatározásánál az egyenlő bánásmód követelményét meg kell tartani.

1.3. A tizennegyedik életévét be nem töltött kiskorú, és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett tizennegyedik életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizennegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja Szövetkezetnek.

1.4. A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha az 1.1. pontban szabályozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

1.5. Ha egy lakás több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a Szövetkezetbe.

1.6. Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel az 1.1 pontban szabályozott feltételeknek.

1.7. A tagfelvételtől az Igazgatóság a felvételi kérelem (nyilatkozat) benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a közgyűlést (küldöttgyűlést) tájékoztatni kell.

1.8. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

1.9. A Szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó és jelen alapszabályban meghatározott további személyes adatokat.

1.10. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

2. A Szövetkezet tagjainak jogai

- a) részt vegyen a Szövetkezet tevékenységében, és tagsági viszonya alapján részesedjen a Szövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b) igénybe vegye a Szövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, tanácskozási joggal a küldöttgyűlésen, ezeken a fórumokon felszólaljon, indítványt, javaslatot tegyen a Szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozóan,
- d) a Szövetkezetben tisztséget viseljen, részt vegyen a Szövetkezet tisztségviselőinek jelölésében,
- e) a Szövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, a Szövetkezet belső szabályzataiba, közgyűlési (küldöttgyűlési) jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen. A Szövetkezet tagságát érintő ügyekben az Igazgatóságnál, a Felügyelőnél és a Szövetkezet más szerveinél tájékozódják, az általa tapasztalt hiányosságokat e szervek tudomására hozza.
- f) az épületek közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a Szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használja.

3. A Szövetkezet tagjának kötelezettségei

- a) teljesítse a Szövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a Szövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b) a tulajdonában álló lakásban a tervezett építkezésről felújításról, korszerűsítésről értesítse az Igazgatóságot. Lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a Szövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja (szüksége szerint megbízott szakemberrel kísérvé) a Szövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
A Szövetkezet az ellenőrzési és fenntartási munkák során okozott károkat köteles helyreállítani, vagy a helyreállítás költségének megtérítésére intézkedni.
- c) az Alapszabály rendelkezéseit, a Szövetkezet szerveinek és a választott testületeknek a határozatait betartsa.
- d) a Szövetkezet vagyonát gondosan óvja és védje
- e) személyes tevékenységével segítse elő a Szövetkezet eredményes működését.
- f) a tagtól elvárható módon és gondossággal végezze el a Szövetkezet érdekében vállalt munkát.

g) rendeltetészerűen - más tagok és nem tagok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonában, használatában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst) és gondoskodik annak fenntartásáról.

h) az Igazgatóság által meghatározott módon havonta, a tárgyhónapra vonatkozóan teljesítse a köz(küldött)gyűlés által a Szövetkezet részére megállapított fizetési kötelezettségét, lehetőleg a tárgy hó 20. napjáig.

i) A szükséges intézkedést tegye ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a Szövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv.-ben és a Szövetkezet jelen Alapszabályában, SZMSZ-ben és Házi rendjében meghatározott rendelkezéseit.

3.1. Ha a tag vagy nem tag társtulajdonos a Szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségének az előírt időpontig nem tesz eleget, az Igazgatóság köteles Őt kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni, illetve a tartozás jogi úton történő behajtásáról intézkedni. A behajtással kapcsolatos költségeket az adós tag, vagy nem tag tulajdonos köteles megtéríteni.

Az írásbeli felszólításra, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell előírni.

3.2. A Szövetkezet tulajdonában álló lakóépület lakásának tag, vagy nem tag tulajdonosa köteles az Igazgatóságnak bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.
- d) a lakásban lakó személyek számát, amennyiben a vízszolgáltató nem számláz közvetlenül a lakástulajdonos (vagy használó) részére / bérbe vagy egyéb címen használatba adott lakás esetén a használó adatainak bejelentéséről a tulajdonos köteles gondoskodni, és az adatok bejelentéséről a használót köteles tájékoztatni /

3.3. A 3.2. pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.

3.4. Az Igazgatóság a 3.2. pontban meghatározott adatokról köteles nyilvántartást vezetni. Az Igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

3.5. Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a nem tag társtulajdonos a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az Igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

3.6. A jelen alapszabályban valamint az Alapszabály felhatalmazása alapján a Házi rendben és az SZMSZ-ben található, a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

4. A tagsági viszony megszűnése

4.1. A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a) a tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- b) a tag a Szövetkezetből kilép;
- c) a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga (vagy állandó használati joga) megszűnik;
- d) a tagot kizárják;
- e) a Szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

4.2 A kilépés szándékát az Igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés megtételétől számított 30. napon a tagsági viszony megszűnik.

4.3 A Szövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon felszólítás ellenére sem teljesíti a törvényben, kormányrendeletben és jelen alapszabályban, vagy az alapszabály felhatalmazása alapján a SZMSZ-ben, illetve az igazgatóság által megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,

4.4. A kizárás tárgyában az Igazgatóság jogosult dönteni. Az Igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére az érintett tagot meg kell hívni. A tag távolmaradása - kivéve, ha előre kimentette magát - nem akadályozza az igazgatósági határozathozatalt. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell - kivéve, ha utólag, az Igazgatóság ülését követő három napon belül alapos indokkal kimenti magát. A kizárást kimondó határozat ellen e kizárt tag írásban, a közléstől számított 30 napon belül a közgyűléshez (küldöttgyűléshez) fordulhat jogorvoslatért.

4.5. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

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

- a) határozat későbbi időpontot állapít meg;
- b) a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;
- c) a tag kérelmére a közgyűlés (küldöttgyűlés) a kizáró határozatot megváltoztatja.

4.7. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

4.8. Ha a tagsági viszony megszűnik, – a túlfizetés kivételével – a volt tag a Szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését a Szövetkezettől nem követelheti.

4.9. Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos lakását elidegeníti, úgy szándékát a Szövetkezettel való elszámolás céljából, az igazgatóságnak a szerződés megkötése előtt köteles bejelenteni. A lakás elidegenítésével, a tagsági viszony is megszűnik. Az igazgatóság a bejelentésről és a Szövetkezettel szembeni tartozásokról, ezek összegéről, illetőleg annak kiegyenlítéséről köteles igazolást adni, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

4.10. A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, - ennek hiányában az elidegenítés hónapjának végéig - attól kezdődően pedig a vevő köteles a Szövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki- és beköltözés milyen időpontban történik meg.

5. A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

5.1. A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a Szövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a Szövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével – megilletik, illetőleg terhelik.

5.2. A közgyűlésen valamint a tagértekezleten a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó döntések meghozatalában, a tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés - illetőleg a tagértekezlet - összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni.

5.3. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

V. Fejezet

A Szövetkezet képviselete, határozatok felülvizsgálati eljárása

1. A Szövetkezetet az elnök, az elnökhelyettes, az ügyvezető igazgató képviseli; e jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a Szövetkezetet.

2. Az 1. pontban említett tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviseleti jogkörrel rendelkező személy együttes aláírása szükséges.

3. A Szövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata

3.1. A Szövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a Szövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a Szövetkezet Alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog, érvényesen nem zárható ki.

Ha a közgyűlés (küldöttgyűlés) határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

3.2. A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet – a határozat közlésétől számított hatvan napon belül – a Szövetkezet ellen kell megindítani. A keresetindításnak halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

4. Törvényességi felügyelet

A Szövetkezet törvényességi felügyeletét a Kaposvári Törvényszék Cégbírósága látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

VI. Fejezet

A Szövetkezet házirendje

1. A Szövetkezet Alapszabálya a lakóépületekben, azok környezetében és a lakásokon belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza.
2. A házirendet a lakóépületekben ki kell függeszteni.
3. A Szövetkezet házirendje tartalmazza:
 - a lakáson belüli építési-szerelési munka, továbbá
 - a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait
 - az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is,
 - raktározás, tárolás szabályait,
 - állattartás szabályait,
 - rovarmentesítés szabályait,
 - a lakásokhoz, helyiségekhez tartozó dolgok tisztán- és karbantartásának szabályait,
 - az épület kapujának használatára vonatkozó szabályokat,
 - szennyezés megszüntetési, hulladéktárolási és szállítási szabályokat,
 - homlokzatra történő kihelyezés, szerelés szabályait,
 - dohányzásra, tűzvédelmi előírások megtartására vonatkozó szabályokat, ezen belül
 - a közös használatú helyiségekben, területeken a dohányzás tilalmát
 - az épület valamennyi helyiségében az üzemanyag tárolás tilalmát
4. A házirend további szabályait és a részletes előírásait a Szervezeti és Működési Szabályzatban az Igazgatóság határozza meg.

5. Kamerarendszer

5.1. A Szövetkezet 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 a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület tagértekezlete a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.

5.2. A kamerarendszer üzemeltetője az Igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói

tevékenység szabályairól szóló törvényben (2005. évi CXXXIII. Tv.) meghatározott - személy lehet.

5.3. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a Szövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,
- b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

5.4. A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a Szövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve.

5.5. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a Szövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékul az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

5.6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a 5.7. pontban foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

5.7. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

5.8. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

5.9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok

megismerésének okát és idejét.

5.10.A kamerarendszerrel felszerelt szövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is.

Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a felvétel megsemmisítésének mellőzésére vonatkozó jogot is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

5.11. A kamerarendszer üzemeltetése során teljes körűen be kell tartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) megállapított adatkezelési szabályokat.

VII. Fejezet

A Szövetkezet gazdálkodása

1. A Szövetkezet alaptevékenysége hatékony és eredményes ellátása céljából – jelen Alapszabály rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytat.
2. A Szövetkezet alaptevékenysége az a tevékenység, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.
3. A Szövetkezetnek a 2. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége vállalkozási tevékenységnek minősül, amelynek adózott eredményét felhasználhatja a tulajdonába tartozó lakóépületek építési és a fenntartási feladatainak ellátására.
4. A Szövetkezet alaptevékenységének pénzügyi forrását a tulajdonában álló lakóépületek vonatkozásában az épületrészeknek a tag, vagy nem tag tulajdonos számára használatba adás használati díja, a tag, vagy nem tag tulajdonos véglegesen átadott pénzeszköze, a Szövetkezet vállalkozási bevételeinek adózott eredménye és egyéb bevételek biztosítják.
5. A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit, melyet törvény és kormányrendelet külön megjelöl, épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.
6. A költségek felosztása a köz(küldött)gyűlés, vagy tagértekezlet eltérő határozata hiányában lakás négyzetméter alapján történik, és azokat mindig ott kell elszámolni, ahol az keletkezett.

7. A Szövetkezet vállalkozásból eredő kötelezettségei kockázatainak fedezésére a vállalkozásaira tekintettel a vállalkozási bevételeiből évi 2%-ot különít el, melyet a lekötött tartalékok között mutat ki.

8. Az Igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelheti a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálog bejegyeztetése mellett intézkedni kell a fizetése meghagyás kibocsáttatására.

9. Az Igazgatóság határozatát a hátralékos tag, vagy nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.

10. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos tagot kiegyenlítették, az Igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

11. A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tagot, illetve nem tag tulajdonost terhelik.

12. A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály felhatalmazása alapján az Igazgatóság állapítja meg.

13. A Szövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a köz(küldött)gyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 - december 31. közötti időszaka.

14. A Szövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hozott létre. A fel nem osztható vagyon további növelése a köz(küldött)gyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe.

15. A Szövetkezet fel nem osztható vagyonát a központi iroda felszerelése, valamint az eredeti rendeltetés szerint a Szövetkezet működését illetve a Szövetkezet vállalkozási tevékenységét szolgáló ingatlanok alkotják. Nem tartoznak a fel nem osztható vagyonba - a jelenlegi használatától függetlenül - az eredetileg a lakásokhoz kapcsolódó tároló céljára létesített helyiségek. Az ingatlanok felértékeléséről, és a mérlegbe érték szerint történő bevezetéséről a Szövetkezet Igazgatósága a jogszabályi feltételek figyelembe vételével gondoskodik.

16. A lakásszövetkezet Alapszabálya felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a fel nem osztható vagyon tételes felsorolását, illetőleg e vagyon felhasználásának területeit – a jogszabályi feltételek keretei között - a Szervezeti és Működési Szabályzatban állapítsa meg.

Bérbeadással történő hasznosítás esetén az adózott eredmény központi bevételi arányáról a köz(küldött)gyűlés tájékoztatása mellett az Igazgatóság határoz. A központi bevételbe vont rész elsődlegesen a fel nem osztható vagyon fenntartására, felújítására; másodlagosan a Szövetkezeti központ működtetésére használható fel.

17. A lakásszövetkezet tevékenységeinek ellátására munkaszervezetet működtet.

18. A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

19. A Szövetkezet alaptevékenységére vonatkozó általános költségfelosztási jogával élve úgy dönt, hogy az alaptevékenységével arányos általános költségeket kizárólag a használatba adás tevékenységre, mint fő tevékenységre terheli.

20. A vállalkozási tevékenységgel arányos általános költségeket a vállalkozási tevékenységből származó bevétel terhére kell elszámolni. Az elszámolásról és a vállalkozási tevékenységből fennmaradó adózott eredmény felhasználásáról a Szövetkezet Számviteli politika c. belső szabályzatában kell rendelkezni.

21. A tagok és nem tag tulajdonosok befizetéseinek elszámolását elsődlegesen a köz- vagy küldöttgyűlés ill. a tagértekezlet által meghatározott felújítási célú pénzeszközök javára, másodlagosan a Szövetkezetnek a tulajdonában álló épületrészek használatba adásából származó költségei fedezetére, harmadlagosan pedig a tulajdonosok részére végzett szolgáltatási tevékenységekre kell elszámolni, melyből eredően a hátralék elsősorban ez utóbbiaknál (használati díj; szolgáltatás) jelentkezik.

22. A Szövetkezetből kilépő, a lakását is értékesítő taggal ill. nem tag tulajdonossal a tárgyévet lezáró köz- vagy küldöttgyűlés napját követő 8. napon belül kell elszámolni, melynek során pénzügyileg rendezni kell túlfizetéseit vagy hátralékait, melyet az éves elszámolás alapján kell lefolytatni úgy, hogy minden általa megkezdett hónapot egésznek kell tekinteni. Ettől csak akkor lehet eltérni, ha az új tulajdonossal kötött adásvételi szerződésben másként rendelkeznek. Ez utóbbi esetben a Szövetkezet igazgatósága a törvény, az alapszabály rendelkezéseit figyelembe véve határoz.

23. A jogellenesen okozott kárért a Szövetkezet a tagjának, valamint a tag a Szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére kötelezés a Bíróság hatáskörébe tartozik.

VIII. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

1. Lakásszövetkezetek egyesülése

1.1. A Szövetkezet egyesülési szándék esetén a többi (két, vagy több) lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen lakásszövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

1.2. Ebben az esetben az egyesülő lakásszövetkezetek együttes közgyűlésen állapítják meg az egyesülés időpontját, az új lakásszövetkezet alapszabályát, és megtartják a szükséges választásokat.

1.3. Az egyesülő lakásszövetkezeteket megillető jogok és az azokat terhelő kötelezettségek az új (a befogadó) lakásszövetkezetre szállnak át.

1.4. Az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak.

2. A Szövetkezet szétválása

2.1. A Szövetkezet közgyűlése a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével elhatározhatja a Szövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két – előkészítő és a szétválást, vagyonmegosztást kimondó - közgyűlést kell tartani. A szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik, az előzetes költségkalkuláció alapján elrendelt - a szétválási eljárás megkezdését megelőző - pótbefizetés útján.

2.2 A szétválást a Szövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az Igazgatóság köteles harminc napon belül összehívni a Szövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

2.3. A Szövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (építési ütem, épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét.

2.4. Az előkészítő közgyűlésen a Szövetkezet tagjai nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

2.5. Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az Igazgatóság köteles vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készíteni.

2.6. Az Igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely határoz a szétválásról, a vagyon megosztásáról.

2.7. A Szövetkezet a szétválást elhatározó közgyűlést követő három napon belül köteles tájékoztatni az ismert hitelezőket a szétválásról, valamint a vagyonmegosztásról szóló közgyűlési határozatról.

2.8. A szétválással a Szövetkezet megszűnik, jogai és kötelezettségei az új lakásszövetkezetekre, mint jogutódokra szállnak át. A szétvált lakásszövetkezet szétválás előtti kötelezettségeiért a jogutód lakásszövetkezetek – valamennyi hitelező hozzájárulásával kötött eltérő megállapodás hiányában – az egymás közötti vagyonmegosztás arányában felelnek. Ha a kötelezettség a szétválást követően merül fel, a jogutód lakásszövetkezetek felelőssége egyetemleges.

3. Kiválás a Szövetkezetből

3.1. A Szövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások szövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) – amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a Szövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk tartozásuk a Szövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki. A kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni az előzetes költségkalkuláció alapján elrendelt - a kiválási eljárás megkezdését megelőző - pótbefizetés útján.

3.2. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a Szövetkezet Alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az Alapszabály ilyet nem rendszeresített.

3.3. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot - a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével - az igazgatóság részére, írásban be kell jelenteni. Az írásbeli bejelentést és nyilatkozatot legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni. A kiválással kapcsolatos vagyongegosztásról a Szövetkezet közgyűlése határoz.

3.4. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

3.5. Ha a kiválásra önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel elfogadja a megalakuló lakásszövetkezet alapszabályának tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. Az önálló új lakásszövetkezet alapítására a lakásszövetkezetekről szóló törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakásszövetkezet a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. Ebben az esetben a kiválásra akkor kerülhet sor, ha az alapított lakásszövetkezetet a cégbíróság bejegyezte és az így alapított lakásszövetkezet alapszabályában meghatározott tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörténik.

3.6. Önálló új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a kiválásra irányuló írásbeli bejelentésre csak a 3.5. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba bejegyzésétől függően kerül sor.

3.7. Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tagjai, és a nem tag tulajdonosok egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

3.8. A kiválásra irányuló írásbeli bejelentésre csak a 3.7. pontban meghatározott feltételek teljesítését követően és olyan nyilatkozat megtételével egyidejűleg kerülhet sor, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

3.9. A kiválási szándék bejelentése és a vagyongegosztás után a társasház leendő

tulajdonostársai az alapító okirat tervezetét véglegesítik; a kiválás a társasháztulajdon bejegyzésének időpontjától hatályos. A társasház alapítására, szervezetére és működésére egyebekben a társasházakról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

3.10. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni.

3.11. A kiválás 3.3. pont szerint bejelentését követően (amennyiben az a fentiekben meghatározott rendelkezéseknek megfelel) az Igazgatóság elkészíti a vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készít.

A kiválási szándék bejelentőjét a bejelentés hiányosságairól azok megjelölése és az elhárításukhoz szükséges teendők meghatározása mellett tájékoztatni kell a kiválási szándék bejelentésétől számított 15 napon belül. A tájékoztatásnak arra is ki kell terjednie, hogy amennyiben a kiválási szándékbejelentés hiányait a vonatkozó törvényi rendelkezések megfelelően teljesítik, az Igazgatóság 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. A szervezeti átalakulások közös szabályai

4.1. A VIII. Fejezet 1-2. pontban meghatározott szervezeti átalakulások esetén az új (a befogadó, illetőleg a jogutód) lakásszövetkezetnek az alapszabályát megfelelően módosítani kell, amelyet a közgyűlésen történt elfogadástól számított harminc napon belül – bejegyzés és közzététel céljából – be kell jelenteni a cégbíróságnak.

4.2. A 4.1. pontban említett közgyűlés jegyzőkönyvét a levezető elnök és a jegyzőkönyv vezetője írja alá, amelyet a közgyűlésen erre megválasztott két tag aláírásával hitelesít.

5. A Szövetkezet megszűnése

5.1 A Szövetkezet megszűnik, ha:

- a) a Szövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik;
- b) szervezeti átalakulást hajt végre, a beolvadás és kiválás kivételével;
- c) a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti;

5.2. A legkisebb kötelező taglétszám (7 fő) hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a Szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

5.3. A Szövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

5.4. Ha a Szövetkezet a 5.1. pont a) vagy c) alpontjai alapján jogutód nélkül megszűnik, végelszámolásnak vagy felszámolásnak van helye. Ennek során a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

5.5. Ha a közgyűlés a végelszámoló személyéről határozni nem tud, a végelszámolót a cégbíróság rendeli ki. A fizetésképtelenség miatti felszámolás megindításának közzététele után szövetkezeti tagsági viszony nem létesíthető.

5.6. A Szövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül, érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

IX. Fejezet

A Szövetkezet érdekképviseleti tagsága

A Szövetkezet saját maga, valamint a szövetkezeti tagok érdekeinek védelme, a Szövetkezet működésének elősegítése, gazdasági tevékenységének közös anyagi eszközökkel történő előmozdítása érdekében tagsági jogviszonyt létesít a lakásszövetkezetek területi és országos érdekképviseletében, ennek megfelelően tagja a Lakásszövetkezetek Somogy megyei Szövetségnek, és ezen keresztül a LOSZ-nak.

X. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

1. A 2004. évi CXV. törvényben, illetőleg – annak keretei között – a Szövetkezet Alapszabályában és az Alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatában, valamint a Szövetkezet egyéb belső szabályzataiban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

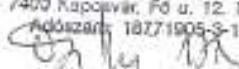
2. A módosított alapszabály az elfogadásakor lép hatályba.

Kaposvár 2013. március hó 02. nap

Jászberényi Lászlóné

Jászberényi Lászlóné
elnök

Ellenjegyezte:

Dr. GÁLOSI Ügyvédi Iroda
Dr. Gálosi Vera ügyvéd
7400 Kaposvár, Fő u. 12. 1/10
Adószám: 18271905-3-14

Dr. Gálosi Vera
ügyvéd