

**SIMONYI ZSIGMOND LAKÁSFENNTARTÓ ÉS KARBANTARTÓ
SZÖVETKEZET**

ALAPSZABÁLYA

Budapest
2016.

ALAPSZABÁLY

A Simonyi Zsigmond Lakásfenntartó és Karbantartó Szövetkezet az 1983. március 29-i közgyűlése által elfogadott, majd ugyancsak a Szövetkezet közgyűlése által 1989. április 20-án, majd 1992. május 20-án, a Szövetkezet küldöttgyűlése által 1997. május 26-án, 2003. május 27-én, 2005. május 26. napján, 2007. május 29. napján 2015. március 18. napján és 2016. december 15. napján ismételtén módosított alapszabályát a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény., a szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseire figyelemmel a következő egységes szerkezetbe foglalja:

I.

1.) A Szövetkezet cégneve:

Simonyi Zsigmond Lakásfenntartó és Karbantartó Szövetkezet

2.) A Szövetkezet székhelye:

1195 Budapest, Árpád utca 7a. Fsz. 02.

3.) A Szövetkezet tevékenységi köre (TEÁOR '08 szerint):

6820.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése - FŐTEVÉKENYSÉG
6832.	Ingatlankezelés
6110	Vezetékes távközlés
7112.	Mérnöki tevékenység, tanácsadás
7312	Médiareklám
8299	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

4.) A Szövetkezet célja:

A tagok saját gazdálkodása eredményességének előmozdítása, a lakásszövetkezet lakóépületeinek üzemeltetése, folyamatos karbantartása, felújítása.

II.

A lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó főbb szabályok

A lakásszövetkezet Alapszabálya küldöttgyűlés működését írja elő.

1.) Küldöttgyűlés

A Szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a küldöttgyűlés, melynek létszáma a szövetkezeti taglétszám 2,5 %-a, azaz kettő és fél százaléka azzal, hogy a küldöttek létszáma 30, azaz harminc főnél kevesebb nem lehet. A küldöttek megválasztása a lépcsőházi közösség által, nyílt szavazással történik, a közgyűlés szabályai szerint.

A küldöttek megbízatása öt évre szól.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

A küldöttek: lépcsőházanként egy fő, illetve az önkormányzati egység (épület) döntése alapján az egységet alkotó lakások száma alapján 30 lakásonként egy fő, kivételt képez a Kisfaludy u. 30-38. épület, amely 2 főt és a József A.86-90-Petőfi u. 6-8. épület, amely 3 főt választhat küldöttnek.

A küldöttekről naprakész nyilvántartást kell vezetni. A küldöttnyilvántartás adatai nyilvánosak. Egy lakásból csak egy küldöttet lehet választani.

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása,
- b) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről,
- c) az igazgatóság tagjainak és elnökének, megválasztása, felmentése,
- d) a felügyelő bizottság elnökének és tagjainak megválasztása és felmentése,
- e) a tisztségviselők díjazásának megállapítása,
- f) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezésének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről,
- g) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés,
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása,
- i) mindaz, amit a lakásszövetkezeti törvény vagy az alapszabály a küldöttgyűlés hatáskörébe utal.

A küldöttgyűlés összehívása

A küldöttgyűlés szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A küldöttgyűlés üléseit az igazgatóság hívja össze. Soron kívül össze kell hívni a küldöttgyűlést, ha ezt a tagok 10%-a, vagy a felügyelő bizottság írásban – a napirend, az ok és a küldöttgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével - indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra küldöttgyűlést nem hívja össze, a felügyelő bizottság a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra összehívja, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a küldöttgyűlés összehívására.

A küldöttgyűlést – annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően - a napirend közlésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát minden lépcsőházban jó látható helyen ki kell függeszteni. E nélkül is bármikor megtartható a küldöttgyűlés, ha azon valamennyi küldött megjelent, és a küldöttgyűlés megtartása ellen nem tiltakozott. A küldöttgyűlés napirendi pontjaira az igazgatóság tesz javaslatot, de a küldöttek 16 tagjának írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni napirendre. A napirendet a küldöttgyűlés kezdetén a jelenlevő küldöttek többsége fogadja el.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

Határozatképesség és határozathozatal:

A küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek több mint a fele megjelent, vagy meghatalmazással képviselteti magát; a meghatalmazásra a Ptk. előírásai az irányadók.

Ha a lakásszövetkezeti törvény, az alapszabály vagy a küldöttgyűlés másképp nem rendelkezik, a küldöttgyűlés határozatait a jelenlevő küldöttek több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza. A jelenlevő küldöttek 20 %-ának indítványára név szerinti, vagy titkos szavazás is tartható.

Fentiek alól kivételt képez:

- az alapszabály elfogadásához és módosításához a jelenlevő küldöttek szavazatának kétharmados többsége szükséges,
- a tisztségviselőket titkos szavazással kell választani.

Meghívónak tartalmaznia kell:

- a lakásszövetkezet nevét és székhelyét,
 - a küldöttgyűlés időpontját, helyét, napirendjét,
- és mellékelni kell a napirenddel kapcsolatos előterjesztéseket, határozati javaslatokat.

A küldöttgyűlésen csak a napirendi pontokban hozhatók határozatok, egyéb kérdések csak tárgyalhatók.

A küldöttgyűlés jegyzőkönyve:

A küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a küldöttgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott küldöttek nevét,
- a megjelent küldöttek számát és nevét, illetőleg a küldött által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet,
- a tárgyalta ügyek összefoglalását,
- a küldöttgyűlés határozatképességének megállapítását,
- a küldöttgyűlés által meghozott határozatok és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

Az igazgatóságnak a küldöttgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a küldöttgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell.

Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

Küldöttgyűlés helyett közgyűlést kell összehívni:

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása,
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

tárgyában.

A küldöttgyűlés dönthet arról, hogy az önkormányzati egységek írásbeli szavazással – annak szabályai szerint - döntsenek az épület egyedi felújítási alapképzéséről, illetve egyedi nagyfelújításáról. Ez esetben a lakások legalább kétharmadának egyező szavazata szükséges a határozat érvényességéhez.

2.) Helyi önkormányzati egységek

A jelen alapszabály a tagoknak lakóhelyük alapján - egy épületen belül - szervezett közösségeit önkormányzati egységnek ismeri el.

Önkormányzati egységként az egyes lakóháztömbök ismerhetők el. Az önkormányzati egységek pontos felsorolását a jelen alapszabály VIII. fejezete tartalmazza.

Az önkormányzati egységek működésének főbb szabályai:

Szövetkezetünk önkormányzati egységenként dönthet a saját tagkörzetét érintő ügyekben. Állást foglalhat a ház(ak)ban lévő közös helyiségek hasznosításáról, továbbá jelöli és megválasztja küldötteit.

Az önkormányzati egység határozatképes, ha a tagok több mint fele jelen van. Szavazatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. **Lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.**

A küldöttek megválasztása nyílt szavazással történik. Megbízatusuk öt évre szól.

A helyi önkormányzati egységre vonatkozó igazgatósági döntéshozatal előtt ki lehet kérni a helyi önkormányzat, vagy az adott önkormányzat küldötteinek véleményét.

Szövetkezetünk épületenkénti (épületcsoportonkénti) tagjaiból szerveződő önkormányzati egységei a következőkről döntenek:

- a közös használatra szolgáló helyiségek hasznosításáról,
- a házirend elfogadásáról, módosításáról,
- a küldöttek személyéről, elmozdításáról,
- az önkormányzatot érintő szervezeti kérdésekről,
- a kamerarendszer létesítéséről, megszüntetéséről.

Az alapszabály a lépcsőházi közösségek, az önkormányzati egységek gyűléseit a lakásszövetkezet szervezeti egységében tagértekezletnek ismeri el.

A helyi önkormányzat = tagértekezlet összehívása:

- a lépcsőházi tagértekezletet szükség szerint, a küldött hívja össze. Erről az igazgatóságot, és azon keresztül a felügyelő bizottságot előzetesen köteles értesíteni.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

- az igazgatóság valamint a felügyelő bizottság bármikor jogosult a tagértekezlet összehívását kezdeményezni.
- a tagértekezlet a lépcsőházi küldöttválasztás, a helyi ügyekben való véleménynyilvánítás, a javaslattétel, az észrevételezés és a közreműködés illetve döntés közvetlen fóruma.
- a tagértekezletet – annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően - a napirend közlésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jó látható helyen ki kell függeszteni.
- a tagértekezlet akkor határozatképes, ha a meghirdetett egység tagjainak több, mint 50 %-a jelen van, az ismételt tagértekezlet a jelenlévők számára tekintet nélkül határozatképes
- A Tagértekezlet a határozatait a jelenlevők több mint felének szavazatával hozza.

A Meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a lakásszövetkezet nevét és székhelyét,
a tagértekezlettel érintett egység megnevezését
- b) a tagértekezlet időpontját, helyét, napirendjét,
- c) határozatképtelenség esetén a megismételt tagértekezlet idejét és mellékelni kell a napirenddel kapcsolatos előterjesztéseket, határozati javaslatokat,

A tagértekezleten csak a napirendi pontokban hozhatók határozatok, egyéb kérdések csak tárgyalhatók.

A tagértekezlet jegyzőkönyve:

A tagértekezletről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- f) a tagértekezletet levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott min. két tag nevét,
- g) a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tagok által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet,
- h) a tárgyalta ügyek összefoglalását,
- i) a tagértekezlet határozatképességének megállapítását,
- j) a tagértekezlet által meghozott határozatok és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

Lakóegységenként egy szavazat vehető figyelembe.

A tagértekezlet összehívását a lépcsőházban lakók legalább 20 %-a bármikor kezdeményezheti. A kezdeményezésben rögzíteni kell az összehívás indokát és a javasolt napirendi pont(ok) rövid leírását.

Az alapszabály úgy rendelkezik, hogy amennyiben valamely 2/3 - os döntés - legalább önkormányzati egység szintjén - úgy dönt, hogy kamerarendszert kíván működtetni, abban az esetben legkésőbb az üzembe helyezés előtt el kell készíteni a „Kamera rendszer működtetésének szabályai” - t rögzítő belső szabályzatot, amelynek tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.

A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

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

A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott - személy lehet.

3.) Tisztségviselők:

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 szövetkezet tisztségviselőjének minimum érettségi - középfokú végzettséggel kell rendelkeznie. *Az igazgatóság és egyben a szövetkezet elnökének a középfokú végzettségen túl államilag elismert főiskolai vagy egyetemi diplomával is rendelkeznie kell.*

A tisztségviselőket titkos szavazással a küldöttgyűlés választja meg öt évre.

A tisztségviselők – kivéve az igazgatóság elnöke – a lakásszövetkezettel munkaviszonyban nem állhatnak. A munkaviszonyban álló tisztségviselő munkáltatói jogait a küldöttgyűlés gyakorolja.

Nem lehet tisztségviselő:

- aki nem tagja a szövetkezetnek
- aki büntetett előéletű;
- aki valamely tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- aki lakásszövetkezetnél folytatott tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- aki a Ptk. alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

d) Összeférhetetlenség:

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

.....
 Lackner Csaba, levezető elnök

 Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
 Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

 Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

- A szövetkezet igazgatóságának elnöke és tagjai nem választhatók meg a felügyelő bizottság tagjává.
- A tisztségviselővé egy személy több szövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a többi tisztségre történő jelöléséről az érdekelt szövetkezetet előzetesen – írásban – tájékoztatni köteles.
- A szövetkezet vezető tisztségviselője - a nyilvánosan működő részvénytársaság részvénye kivételével - nem szerezhetsz részesedést, és nem lehet vezető tisztségviselő olyan szövetkezetben és gazdasági társaságban, amely főtevékenységként ugyanolyan gazdasági tevékenységet folytat, mint az a szövetkezet, amelyben vezető tisztségviselő. Ha a vezető tisztségviselő új vezető tisztségviselői megbízást fogad el, a tisztség elfogadásától számított tizenöt napon belül köteles e tényről értesíteni azokat a szövetkezeteket és gazdasági társaságokat, ahol már vezető tisztségviselő vagy felügyelőbizottsági tag.
- A vezető tisztségviselő és hozzátartozója - a mindennapi élet szokásos ügyletei kivételével - nem köthet saját nevében vagy saját javára a szövetkezet főtevékenysége körébe tartozó szerződéseket.

e) A tisztségviselők felelőssége

A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől a feladatkörük ellátásában általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szövetkezettel munkaviszonyban állnak.

Nem terheli az előzőekben ismertetett felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen tiltakozott, és tiltakozását a felügyelő bizottságnak – írásban - bejelentette.

A tisztségviselő kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

f) A tisztségviselő megbízatásának megszűnése:

- a megbízatás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő halálával,
- a megválasztó szervhez intézett lemondásával,
- a küldöttgyűlés általi felmentésével,
- a tagsági viszonyának megszűnésével, feltéve, hogy a szövetkezeti törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetetlenséget, vagy a kizáró okot a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg és ezt nem igazolja.

A tisztségviselő felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő

.....
Lackner Csaba, levezető elnök
.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető
.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a szövetkezet tevékenységének ellátásában.

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

g) A szövetkezet képvisellete:

A szövetkezetet az igazgatóság elnöke, illetve a küldöttgyűlés által megválasztott igazgatósági tagok képviselik. E jogkörük harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. A felsorolt tisztségviselők cégjegyzési joga önálló.

Más tag vagy alkalmazott a felsorolt tisztségviselők írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet. 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.

4.) Az igazgatóság

A küldöttgyűlés az önkormányzati egységekből maximum tizenkettő tagból álló, de legalább három tagú igazgatóságot és elnököt választ öt évre.

Az igazgatóságnak, egyúttal a szövetkezetnek az elnökét az igazgatóság tagjaként a küldöttgyűlés választja meg ugyancsak öt évre.

Amennyiben a küldöttgyűlés közvetlenül kívánja az igazgatóságnak és egyben a szövetkezet elnökét megválasztani anélkül, hogy előbb a leendő elnököt, igazgatósági taggá választaná a küldöttgyűlés, a szövetkezet előbbi módon választott elnöke az elnökválasztással automatikusan egyben a szövetkezet igazgatóságának tagjává válik.

Az igazgatóság tagjává csak a szövetkezet tagja, tulajdonos választható.

Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően az elnök útján irányítja a szövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a szövetkezet ügyvezető igazgatóját, ha az alapszabály ilyen tisztséget rendszeresített.

Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a szövetkezet más szervének hatáskörébe. Tevékenységéért a küldöttgyűlésnek felelős.

Az igazgatóság évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről

Az igazgatóság a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan - többledíjazás felszámítása nélkül - tájékoztatja a tagokat és nem tag tulajdonosokat

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve - a 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a lakásszövetkezetek tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,

b) minden év február 15. napjáig, írásban, a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészeket érintő, valamint a tagok és nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakásokon és nem lakás céljára szolgáló helyiségeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tag és a nem tag tulajdonos lakása és nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításainak összegéről költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és

c) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztásának az alapszabály szerinti bontásában.

Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a lakásszövetkezet számára számlát, úgy az (a) pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni. Ha a lakásszövetkezet valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor az igazgatóság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni.

Ha a lakásszövetkezet a villamos energiát vagy a földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a lakásszövetkezet nem jogosult a rezsicsökkentésre.

A központ működését és gazdálkodását az igazgatóság elnöke irányítja, az éves gazdálkodási tervnek megfelelően.

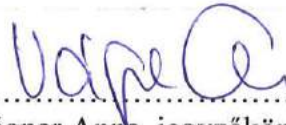
Az Igazgatóság - szükség esetén - jogosult munkájához szakértőt igénybe venni.

5.) Felügyelő bizottság

A szövetkezetben háromtagú felügyelő bizottság működik. A felügyelő bizottság tagjait és a tagok közül az elnököt a szövetkezet küldöttgyűlése választja öt évre. A felügyelő bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

A felügyelő bizottság ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviseletét, és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. A felügyelő bizottság a tagok érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.


.....
Lackner Csaba, levezető elnök
.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető
.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

A felügyelő bizottság:

- a) a szövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a szövetkezet irataiba beletekinthet,
- b) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a küldöttgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el,
- c) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a küldöttgyűlés összehívását,
- d) összehívja a küldöttgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének,
- e) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- f) véleményt nyilváníthat a küldöttgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is,
- g) javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapításáról,
- h) tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol,
- i) a szövetkezeten belüli jogsértések, érdeksérelmek ügyében és tagsági jogvitákban egyeztetést végez,
- j) a szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a szövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet; a tisztségviselők és az alkalmazottak az iratok bemutatására és a felvilágosítás megadására vonatkozó kérés teljesítését nem tagadhatják meg.

A szövetkezet igazgatósága, illetőleg a küldöttgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelő bizottság elnöke a szövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal vesz részt.

A felügyelő bizottság – szükség esetén - jogosult munkájához szakértőt igénybe venni.

6.) Könyvvizsgáló

A könyvvizsgálót a küldöttgyűlés választja; megbízatása öt évre szól.

A könyvvizsgáló feladata, hogy a könyvvizsgálatot szabályszerűen elvégezze, és ennek alapján független könyvvizsgálói jelentésben foglaljon állást arról, hogy a szövetkezet beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, és megbízható, valós képet ad-e a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről.

A szövetkezet könyvvizsgálója a könyvvizsgálói nyilvántartásban szereplő egyéni könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló szervezet lehet. Ha szervezet látja el a könyvvizsgálói feladatokat, ki kell jelölnie azt a személyt, aki a könyvvizsgálatot személyében végzi.

Nem lehet a szövetkezet könyvvizsgálója a szövetkezet tagja, vezető tisztségviselője, felügyelőbizottsági tagja és e személyek hozzátartozója. Nem lehet a szövetkezet

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

könyvvizsgálója a szövetkezet munkavállalója e jogviszonya fennállása idején, és annak megszűnése után három évig.

A könyvvizsgáló nem nyújthat a szövetkezet részére olyan szolgáltatást, és nem alakíthat ki olyan együttműködést az ügyvezetéssel, amely könyvvizsgálói feladatának független és tárgyilagos ellátását veszélyezteti.

A könyvvizsgáló köteles a szövetkezet magántitkát megőrizni.

A könyvvizsgálót a küldöttgyűlésnek a szövetkezet beszámolóját tárgyaló ülésére meg kell hívni. A könyvvizsgáló ezen az ülésen köteles részt venni, de távolmaradása az ülés megtartását nem akadályozza. A küldöttgyűlés a beszámolóról a könyvvizsgáló véleményének meghallgatása nélkül nem hozhat döntést.

A könyvvizsgáló az ügyvezetés, valamint a felügyelőbizottság ülésén tanácskozási joggal részt vehet, a felügyelőbizottság felhívása esetén a könyvvizsgáló a felügyelőbizottság ülésén köteles részt venni. A felügyelőbizottság köteles napirendre tűzni a könyvvizsgáló által megtárgyalásra javasolt ügyeket.

7.) Központ

A központot az igazgatóság elnöke irányítja. Az igazgatóság elnöke gyakorolja a munkáltatói jogokat a központban dolgozó tagok és alkalmazottak felett.

A központ ellátja a szövetkezet és valamennyi önkormányzati egység adminisztrációs tevékenységét.

III.

A tagsági viszony

1.) A tagsági viszony keletkezése

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

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.

A szövetkezetnek jogi személy is tagja lehet. A jogi személy tagok száma nem haladhatja meg a természetes személy tagok számát.

A tagfelvételtől az igazgatóság dönt a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül. A döntésről a belépni szándékozó személyt értesíteni és a küldöttgyűlést tájékoztatni kell. A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre. A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

A Lakásszövetkezetnek az lehet a tagja, aki:

- a) írásbeli nyilatkozatban az Alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti,
- b) fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetére tudomásul veszi, hogy
 - 3 hónap közös költség összegét meghaladó tartozás esetén – amennyiben felszólítás ellenére sem rendezi tartozását - jogi úton kerül a tartozás behajtásra (Fizetési meghagyás, Végrehajtás) kamataival és a felmerült jogi költségekkel együtt, valamint a Földhivatalnál a lakásának jelzálogjoggal való megterhelésére történik intézkedés, melyet a tartozás teljes kiegyenlítését követően a tulajdonos költségére töröltet a szövetkezet igazgatósága,
 - a közös költség tartozás esetén késedelmi kamatot kell fizetni, évi 12 %-ot, azaz minden havi negatív záró egyenleg szerint 1 %-ot. A késedelmi kamat mértékét a küldöttgyűlés módosíthatja.
- c) a lakás tulajdonosa, illetőleg akit állandó vagy időleges használati jog megillet.

A tulajdonos és a használati jog gyakorlására jogosult személy tagfelvételi kérelme – ha a fentiekben ismertetett feltételeknek eleget tesz - nem utasítható vissza.

Ha a lakás több személy tulajdonában, illetve használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetve használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe. Azonban lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni.

A szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, amely ellenkező bizonyításig igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

2.) A tag alapvető jogai és kötelességei:

Jogok:

A tag alapvető joga, hogy:

- részt vegyen a szövetkezet tevékenységében, és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- igénybe vegye a szövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- tanácskozási joggal részt vegyen a küldöttgyűlésen,
- tisztséget viseljen a szövetkezetben (jogi személy tagot ez nem illeti meg),
- a tisztségviselőktől és a vezetőktől felvilágosítást kérjen a szövetkezetet érintő bármely kérdésről,

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

- az alapszabályba, a küldött gyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba beletekinthet, továbbá - a másolási költség megfizetése mellett - ezekről másolatot kérhet,
- használhatja az épületeknek a közös használatra szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül.

Köteleességek:

A tag alapvető köteleossége, hogy:

- a lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni
 - lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - lakcímét (tartózkodási címét), az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatait,
 - a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) az előző pontban meghatározott adatait,
 - a lakásában lakó személyek számát,
 - a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét és adatait
- teljesítse vagyoni hozzájárulását, és vállalatának megfelelően részt vegyen a szövetkezet szerveinek a tevékenységében,
- vízőrás lakás esetében meghatározott időpontokban a vízőra állásokat lejelentse, illetve a vízőrák törvényben meghatározott évenkénti hitelesítésére sor kerüljön. Amennyiben egymást követő három alkalommal nem teljesül a vízőra állások lejelentése, vagy a Vízművek kizárja bármely okból a számlázásból, úgy a szövetkezet igazgatósága jogosult – a tulajdonos értesítése mellett - a lakást vízőra nélkülivé minősíteni az utolsó tényleges fogyasztást követő hó 1-től nem vízőrás közös költséggel terhelni,
- a szövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje,
- személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését,
- a tagtól elvárható gondossággal végezze el a szövetkezet érdekében vállalt munkát,
- rendeltetésszerűen – más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül - használja a magántulajdonban (használatban álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget) és gondoskodik annak karbantartásáról,
- az igazgatóság által meghatározott módon befizesse a küldöttgyűlésen megállapított fenntartási és felújítási hozzájárulást, legkésőbb tárgyhó 15. napjáig,
- a határozatban előírt mértékben és módon teljesítse a pótbefizetést,
- a lakásban tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot, az épület gondnokát és a tulajdonostársait írásos tájékoztató kifüggesztésével a Házirendben foglaltak szerint,
- lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a szövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja, vagy megbízott vállalkozó a szövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezéssel összefüggésben a szükséges ellenőrzést, és a fenntartási munkák elvégzésének céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

3.) A tagsági viszony megszűnése:

a) A tagsági viszony megszűnik:

- a tag halálával, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- ha a tag a szövetkezetből kilép,
- a tagot kizárják,
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga, vagy állandó illetőleg időleges használati joga megszűnik,
- a szövetkezet gazdasági társasággá alakul át,
- a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

b) Kilépés:

A kilépés szándékát a tagnak az igazgatóság felé írásban kell bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között legalább 30 napnak kell eltelnie. A tagsági viszony csak 30 nap elteltével szűnik meg.

c) Kizárás:

A szövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

- a) a szövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeit felszólítás ellenére nem tesz eleget,
- b) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

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

A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg, kivéve ha:

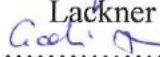
- a határozat későbbi időpontot állapít meg,
- a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi,
- a tag kérelmére a küldött gyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja.

A kizárásról hozott határozat ellen a küldöttgyűléshez lehet fordulni, ez azonban nem érinti a bírósági út igénybevételeének lehetőségét. A tag kizárását kimondó határozat bírósági felülvizsgálatára irányuló keresetindításának nincs halasztó hatálya.

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

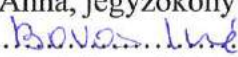
.....

 Lackner Csaba, levezető elnök


 Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....

 Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető


 Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

4.) Elszámolás a kilépett, a kizárt taggal továbbá a meghalt tag örökösével:

A volt tag illetve az örökös a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével- a szövetkezettől nem követelheti vissza.

Ha a tagsági viszony a tag halála, nem természetes személy tag jogutód nélküli megszűnése, a tag kilépése, a tagnak a lakásra vagy más helyiségekre vonatkozó tulajdonjoga, illetve használati joga megszűnése miatt szűnik meg, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

IV.**A lakásszövetkezet gazdasági alapja**

- a) A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel) és felújítással kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb, illetve vállalkozási bevételei szolgálják.
- b) A tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel) és felújítással kapcsolatos fizetési kötelezettségeit (továbbiakban közös költség), befizetéseit és bevételeit épületenként, lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani a lakás alapterülete (négyzetmétere) alapján.

A közös költség alapja a küldöttgyűlés által elfogadott éves épületenkénti gazdálkodási terv, mely épületenként kerül visszaosztásra a lakások m²-einek arányában. Az éves beszámoló szerinti maradvány, azaz eredmény nem kerül felosztásra, hanem a következő év/ek/gazdálkodására fordítható. Hiány, azaz veszteség esetén pótbefizetést hagyhat jóvá a küldöttgyűlés.

A közös költség tervezetét, az éves gazdálkodási tervet az igazgatóság terjeszti a küldöttgyűlés elé jóváhagyásra

- c) A fenntartási és felújítási hozzájárulást (közös költséget) a tagok és nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletekben, előre kötelesek – lehetőleg minden hó 15. napjáig, de legkésőbb a hónap utolsó munkanapjáig - a szövetkezetnek megfizetni (az Alapszabály III/1. a) és b) pontja szerinti előírások alapján és jogkövetkezmények terhe mellett)

Teljesítés: a bankszámlára a tárgyhó utolsó napjáig történő jóváírás, vagy a szövetkezet pénztárába tárgyhóban történt befizetés.

Késedelmes fizetés esetén a lejárt részletek után kamatot kell fizetni. A késedelmi kamat mértékét az alapszabály III.1.b) pontja határozza meg, azt a küldöttgyűlés jogosult módosítani.

- d) A felújításai alap képzésének mértékét a küldöttgyűlés épületenként határozza meg. Ettől eltérően az önkormányzati egységek (épületek) az adott önkormányzati egység vonatkozásában magasabb mértékben is meghatározhatják felújítási cél érdekében.
- e) A lakásszövetkezet a vagyonával felel az alaptevékenységből eredő tartozásaiért. Ha az a tartozások fedezésére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.
- f) A nem tag tulajdonos a szövetkezet vállalkozási tevékenységből eredő tartozásainak fedezése érdekében pótbefizetésre nem kötelezhető.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök
.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető
.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

- g) Az üzemeltetési (fenntartási) és felújítási költségeket érintő hiány mértékének arányában a pótbefizetést az igazgatóság javaslatára a küldöttgyűlés hagyja jóvá.
- h) A szövetkezet vállalkozási tevékenységet a vállalkozással arányban álló vagyონrész előzetes elkülönítése esetén folytathat. A vállalkozói vagyónrész elkülönítéséről az igazgatóság előterjesztése alapján a küldöttgyűlés határoz.
- i) A szövetkezet 1.000.000,- Ft, azaz egymillió Forintot vállalkozási tevékenység végzése céljából elkülönít a vagyónából.
- k) A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 47.§-a alapján az Alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási és felújítási költség befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék kifizetésének biztosítékául. A jelzálog bejegyzésének elrendelése 3 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- l) Az Alapszabály felhatalmazza a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási és felújítási költség befizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag ellen jogi eljárást kezdeményezzen, fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezzen vele szemben, a jogerős fizetési meghagyás alapján, önkéntes teljesítés hiányában végrehajtási eljárást kezdeményezzen. Ez a felhatalmazás a használati díj, bérleti díj hátralékosokra is vonatkozik.

V.

Felelősségi szabályok

A szövetkezet és a tag kártérítési felelőssége:

a) A jogellenesen okozott kárért a szövetkezet a tagjának, valamint a tag a szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelőséggel. A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.

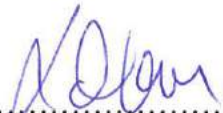
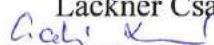
b) A szövetkezet és az alkalmazottai felelősségi szabályai:

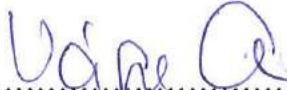
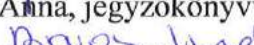
A lakásszövetkezet alkalmazottainak fegyelmi és kártérítési felelősségére, valamint a szövetkezet által az alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.

VI.

A lakásszövetkezet munkaszervezete

A szövetkezet tevékenységének ellátására az igazgatóság által meghatározott szervezetet hoz létre, és azt működteti a tevékenységének előírásaihoz kapcsolódó pénzügyi, számviteli, ügyviteli, munkáltatói, balesetvédelmi, tűzvédelmi stb. feladatok komplex ellátására.


.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

VII.

Tulajdoni és használati viszonyok a lakásszövetkezetben

A Szövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a Szövetkezet tulajdonában állnak.

Ha a lakások a tagok tulajdonában állnak, az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a (volt) házfelügyelői lakások, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Így:

a) épületszerkezet általában

- a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetek,
- a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő - falakon lévő kivételével - a lakóház (lépcsőházi és közös helyiségek) nyílászáró szerkezetek, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével:
 - a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények,
 - a lakóházban lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

b) közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában

- közös tulajdonban lévő házfelügyelői lakás 12 db :

Simonyi Zs. u. 7. I. 1.	52 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Csokonai u. 2. I. 4.	53 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Simonyi Zs. u. 17. I. 1.	52 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Jókai u. 6. I. 1.	52 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Jókai u. 16. I. 1.	52 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Vécsey u. 6. I. 1.	52 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Zrinyi u. 1. fsz. 1.	70 m2,	2+2 fél szoba, összkomfort,
Zrinyi u. 21. fsz. 1.	70 m2,	2+2 fél szoba, összkomfort,
Jáhn F. u. 17. I. 1.	52 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Árpád u. 7/A. fsz. 2.	71 m2.	2+2 fél szoba, összkomfort,
Petőfi u. 6. fsz. 1.	53 m2,	1+2 fél szoba, összkomfort,
Kisfaludy u. 30. fsz. 2.	53 m2.	1+2 fél szoba, összkomfort,

- a közösség célokat szolgáló más létesítmények
 - a tetőteraszok a liftgépházak felépítményeivel,
 - a pincék, illetve fogadósíntek
 - a kapualjak

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

- a lépcsőházak
 - a folyosók
 - a központi berendezések helyiségei
 - a gyermekkocsi- és kerékpártárolók
 - a szeméttároló helyiségek
- a berendezéseivel és felszereléseivel együtt.

c) központi berendezései általában

- a felvonó,
- a szellőztető berendezés,
- a szeméttledobó,
- a vízvezeték hálózat a vízmérőtől, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig,
- a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés,
- a szennyvízcsatorna-hálózat,
- az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól a közös tulajdonon álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben fogyasztó vezetékek, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gázvezeték hálózat és az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, átályn fogyasztás esetén a fogyasztói készülékek előtti főcsapig, a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezetékek, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a távhőellátó berendezés a fogyasztói hő központ utáni helyiségekben lévő fogyasztó vezetékek első elzáró, illetőleg szabályozó szerelvényének a fogyasztó felé eső oldalától, az alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakasz a fűtőtestek elzáró csapjáig, illetőleg a melegvíz szolgáltató berendezések vízóra előtti áteresztő csapjáig, a tagok közös tulajdonába álló helyiségekben és területen lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel, továbbá a távhőellátó berendezés fogyasztó hőközpontja (hőfogadó állomás) ha az eddig nem került vagy kerül állami tulajdonba,
- a vízvezeték-hálózat az ingatlan bekötési főmérője + 10 cm-től, a lakásokban található első elzáró fogyasztó felőli oldaláig (mellékmérő bekötési vezetékek felszálló felőli oldala), ill. a felszálló-vezeték lakásonkénti elágazásának felszálló-vezeteki csatlakozásáig
- a melegvízhálózat nyomvonala előbbiekkal megegyező, azzal az eltéréssel, hogy távhőellátó berendezésen található első elzáró a kiindulási pont.
- a központi antenna az erősítő berendezéssel és a hozzátartozó vezetékhálózattal, továbbá csatlakozó-aljval,
- a lakóházhoz tartozó közműpótló építmény és berendezés.

A tag a lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használati jogát átruházhatja. Az állandó használat jogának visszatérő átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg. A lakásszövetkezet e jogát maga gyakorolja, vagy

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

erre valamely tagját jelölheti ki. Ha a lakásszövetkezet nem él az elővásárlási jogával, a tag használati jogát olyan személyre ruházhatja át, aki a tagsági feltételeknek megfelel. Az ilyen személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.

A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

VIII.

A Szövetkezet házaiban (Budapest, XIX. kerület,

Simonyi Zs. u. 1-11.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 162.700/1
Simonyi Zs. u. 15-21.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 162.700/4
Csokonai u. 2-8.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 162.700/2
Vécsey u. 2-12.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 163.865/13
Zrínyi u. 1-15.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 164.249/2
Jáhn Ferenc u. 13-23.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 164.350/5
Zrínyi u. 17-27.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 164.249/3
Árpád u. 7a-11b.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 164.106/5
Petőfi u. 6-8., József A.u. 86-90.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 161.957/6
Kisfaludy u. 30-38.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 161.919/5
Jókai u. 14-20.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 164.350/4
Jókai u. 2-12.	szövetkezeti törzslap	hrsz: 164.350/2)

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 jogával nem kíván élni. Az elővásárlási jogra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

IX.

Vegyes és záró rendelkezések

1) A jelen Alapszabály elválaszthatatlan részét képezi az alábbi mellékletek:

1.sz. melléklet: a Simonyi Zsigmond Lakásfenntartó Szövetkezet Házirendje

A házirend - az összes lakásszövetkezeti tag szavazatának legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépület közös használatra szolgáló, zárt légterű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben

.....
Lackner Csaba, levezető elnök
.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető
.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

- 2) A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos lakásszövetkezeti törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Értelmezések:

1. Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

1.1. Üzemeltetés: a lakásszövetkezeti tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, a gondnoki, házfelügyelői, épülettakarítói szolgáltatásokat, azok megszervezése, az igazgatóság, a központ működésének biztosítása;

1.2. Karbantartás: a lakásszövetkezeti tulajdonban levő ingatlanok állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

1.2.1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

1.2.2. időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

1.2.3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;

1.3. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

1.3.1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

1.3.2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

1.3.3. korszerűsítés: meglévő épület, épületrész, épület-berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét,

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

- 1.4. A közös költség: tartalmazza az épületek fenntartásával: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás összes költségeit.
2. Nem tag tulajdonos: aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, aki a lakásszövetkezetből kilépett, illetőleg abból kizárták.
3. A lakásszövetkezet tevékenysége: Mindazon tevékenység, amelyet az építés és a fenntartás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembevételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját maga, tagjai és nem tag tulajdonosai részére.
4. A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenysége: a lakásszövetkezet 3. pontban meghatározott tevékenysége körébe nem tartozó minden más olyan tevékenysége, amelynek adózott eredményét felhasználhatja az építés és a fenntartás feladatainak ellátására.
5. Eredménytelen írásbeli szavazás: a lakásonként (használati egységenként) számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint felének, vagy a törvényben, az alapszabályban, vagy a küldöttgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.
6. Beszámoló: a számviteli szabályok szerint elkészített beszámoló.

6.1 A számvitelről szóló törvény alkalmazása során a lakásszövetkezet küldöttgyűlésének döntését a közgyűlés döntésével azonos módon kell figyelembe venni.

Ezt alapszabályt a szövetkezet küldöttgyűlése 2016. december 15. napján megtárgyalta és határozatával egységes szerkezetben, módosítva jóváhagyta.

Budapest, 2016. december 15.

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzem: Budapest, 2017 FEBR 02. /Dr. Maschefszyk Ügyvédi Iroda,
székhely: H- 1114 Budapest, Boescai út 23. I/8., kamarai nyilvántartási szám: 0028,
társügyintézők: Dr. Maschefszyk Etele ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: 0111809,
lajstromszám: 14346, Dr. Szólláth Bernadett ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: 0110644,
lajstromszám: 17493 és Dr. Kovács Zoltán István, ügyvéd, ügyvédi igazolványszám: 0113283,
lajstromszám: 19139/

.....
Lackner Csaba, levezető elnök

.....
Csadi Ferencné, jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Vágner Anna, jegyzőkönyvvezető

.....
Boros Kálmánné, jegyzőkönyv hitelesítő