

3773 11

EREDETI péld.

0036-025-alapszabály 05.12.11.

## ALAPSZABÁLY

Amely készült az 1/2005. sz. közgyűlési határozat alapján.

1.) A szövetkezet cégneve: "VÁRFAL " Lakásépítő és Fenntartó Szövetkezet

2.) A szövetkezet székhelye: 9400 Sopron Nagymartoni u. 4.,

3.) A szövetkezet tevékenységének célja és tevékenységi köre:

A szövetkezet tevékenységének célja: a meglévő szövetkezeti ingatlanok kezelése

**70.32'03                      Ingatlankezelés**

4.) A közgyűlés:

A közgyűlés a szövetkezet legfőbb testületi szerve, amelyet a tagok összessége alkot.

4.1) A közgyűlés hatásköre:

A közgyűlés hatáskörére a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV tv. 15§-ban foglaltak vonatkoznak azon kiegészítéssel, hogy nemcsak a tag felvétele, hanem a tag kizárása is és a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

4.2) A közgyűlés működésének egyéb szabályai:

Évente legalább egy közgyűlést kell tartani. A közgyűlést az ügyvezető elnök hívja össze. A szövetkezet rendes évi közgyűlését (zárszámadó közgyűlés) legkésőbb a tárgyévvet követő év március 31. napjáig kell megtartani.

Az alapszabály lehetővé teszi, hogy a tagok közgyűlés összehívása nélkül írásban szavazzanak. Az írásbeli szavazás módja: Az írásbeli szavazást az ügyvezető elnök írhatja elő. Az írásbeli szavazás esetén minden tagnak meg kell küldeni írásban a javasolt határozatot, röviden meg kell indokolni, hogy a határozat meghozatalára miért kerül sor és egyértelmű módon meg kell jelölni azt, hogy a tag hogyan és miképpen adhatja le határozatát a határozat tervezetével kapcsolatosan. Írásbeli szavazás esetében is két hitelesítő tagot kell megválasztani és a megválasztott hitelesítő tagok bevonásával köteles az ügyvezető elnök a leadott szavazatokat összesíteni. A szavazás eredményéről és időpontjáról az ügyvezető elnök a hitelesítő tagok ellenjegyzésével ellátva írásban köteles a lakásszövetkezet tagjait értesíteni, illetve tájékoztatni.

Dr. CSOBA ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Csoba Sándor  
ügyvéd  
9400 Sopron, Várkerület 73.  
99/523/224  
Pf.: 49.

Tue      Pórházi      Szécsi      Károly      1

4.3.) A közgyűlésen lakásonként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Lakáson belüli ellentétes szavazat esetében azon tag szavazata vehető figyelembe, akit a jelenléti íven a lakás tulajdonostársai elsőbbségi szavazati jogú tagnak tüntettek fel.

4.4.) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazással lehet képviselni. A meghatalmazáson egyértelműen fel kell tüntetni a meghatalmazó és a meghatalmazott nevét, születési idejét, anyja nevét lakcímét illetve jogi személy esetében a cég nevét, bírósági regisztrációs számát, képviselőjének nevét, tisztségét, továbbá azt, hogy a meghatalmazás mikor tartandó közgyűlésre vonatkozik.

## 5.) **Ügyvezető elnök**

A közgyűlés három évre az igazgatóság szerepkörének betöltésére egy ügyvezető elnököt választ.

Az alapszabály lehetővé teszi, hogy ügyvezető elnökké olyan személy is választható legyen aki nem tagja a lakásszövetkezetnek.

Az ügyvezető elnök évente legalább egy alkalommal köteles a közgyűlésének a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és tevékenységéről beszámolni.

A közgyűlés dönt adott esetben arról, hogy az ügyvezető elnök munkaviszonyban vagy egyéb jogviszonyban áll-e a lakásszövetkezettel.

Az ügyvezető elnököt az alapszabály feljogosítja és kötelezi arra, amennyiben valamelyik tag a fenntartási költség befizetésével legalább 6 hónapnak megfelelő hátralékba került a tag lakástulajdonát jelzálogjoggal terhelje meg, illetve megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 6 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az ügyvezető elnök határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A felügyelő ellenjegyzése szükséges minden olyan ügyvezető elnök által kötendő szerződéshez illetve kifizetéshez, amely a 100.000.-Ft-ot meghaladja.

## 6.) **A felügyelő**

A szövetkezet egész tevékenységének folyamatos ellenőrzésére, azaz a felügyelő bizottság feladatainak ellátására a közgyűlés a szövetkezet egyik tagját választja meg 5 évre.

A felügyelőnek az ügyvezető elnökhöz, illetőleg a közgyűléshez intézett javaslatait, illetve indítványait az ügyvezető elnök köteles 30 napon belül érdemben megválaszolni, illetőleg abban állást foglalni, vagy közgyűlési döntést igénylő kérdésekben a közgyűlést 30 napon belül összehívni, annak érdekében, hogy a közgyűlés ebben a tárgyban határozatot tudjon hozni.

CSOBA ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Csoba Sándor  
ügyvéd  
9400 Sopron, Várkerület 73.  
99/523-424  
P.f.: 49.

*Tul* *Szue* *lullo*  
*Talál* *el* *P*  
2

### 7.) A tisztségviselő tájékoztatási kötelezettsége:

Tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen írásban köteles tájékoztatni.

### 8.) A Szövetkezet képvisellete

A szövetkezet törvényes képviselője az ügyvezető elnök.

Az ügyvezető elnök önállóan és korlátozás nélkül jegyzi a céget.

### 9.) A Szövetkezet tagjai

A tagok jogaira és kötelezettségeire a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV tv. rendelkezéseit kell alkalmazni

A szövetkezet a tagokról nyilvántartást vezet, amely tartalmazza a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

A tag fizetési kötelezettségei elmulasztása esetén az ügyvezető elnök köteles a tagot a kötelezettség teljesítésére írásban felhívni. Ha a tag a befizetési kötelezettségének ismételt felszólítás ellenére sem tesz eleget, akkor az ügyvezető elnök köteles a fizetési hátralék behajtására, a vonatkozó jogszabályok keretei között intézkedni.

A szövetkezet tagja köteles az elidegenítésre vonatkozó szándékát a szerződés megkötése előtt az ügyvezető elnöknek írásban bejelenteni. A szövetkezet ügyvezető elnöke a bejelentésről igazolást ad, amelyet az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

A szövetkezet leendő tagjainak felvételéről a közgyűlés dönt.

A lakás tulajdonosa köteles az ügyvezető elnöknek bejelenteni:

- a./ lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
- b./ lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c./ a lakását bérlő, használó személy (a továbbiakban együtt: bérlő) b./ pontnak megfelelő adatát
- d./ A lakásban lakó személyek számát
- e./ haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét

Az itt jelzett adatváltozást az érintett személy a lakás birtokba vételét illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan nyilvántartásban történő bejegyzését 15 naptári napon belül köteles megtenni.

A lakásszövetkezet tagja a kilépési szándékát az ügyvezető elnöknek írásban köteles bejelenteni, a tagsági viszony megszűnését megelőző hat hónappal korábban.

Tagsági viszony megszűnése esetében a volt taggal illetve örökösével a tagsági viszony megszűnését követő harminc napon belül el kell számolni. Az elszámolás során az

Dr. CSOBA ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Csoba Sándor  
ügyvéd  
9400 Sopron, Várkerület 73.  
Tel: 99 23 424  
Bé: 48 2

Sze  
Falko

ügyvezető elnök részletes kimutatást készít a tagsági viszony megszűnésének időpontjáig a volt tag által nem rendezett illetve nem teljesített kötelezettségekről.

## 10.) A Szövetkezet gazdálkodása

Szövetkezetünk éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik, amelyet a közgyűlés állapít meg.

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és a nem tag tulajdonosok fenntartással (általános üzemeltetéssel) és felújítással kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei szolgálják.

A tagok és a nem tag tulajdonosok befizetési kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A költségek viselésének módjai az alábbiak:

- a) A lakások hasznos alapterülete (m<sup>2</sup>) arányban kell fizetni a felújítási alapba.
- b) A lakásban lakó személyek számának arányában kell lakásonként a szemétszállítás költségeit fizetni.
- c) A víz- és szennyvízdíjat a lakásban lakók száma arányában kell fizetni. A saját vízórával rendelkezők természetesen egyénileg rendezik víz- és szennyvízdíjukat.
- d) Az előző alpontokban fel nem sorolt költségeket lakásonként azonos arányban kell fizetni.

A költségek viselésének módját és mértékét a közgyűlés állapítja meg.

Szövetkezet felújítási alapot képez, amelynek mértékét a közgyűlés határozza meg. A felújítási alap felhasználásáról csak a közgyűlés dönthet.

## 11.) Tulajdoni és használati viszonyok

11.1. A Szövetkezetben az alapszabály 1. sz. mellékletében felsorolt lakások, valamint a lakásokhoz tartozó egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek (garázs, tárolók) a szövetkezet tagjainak tulajdonában állnak.

11.2. A szövetkezet tulajdonát képezi mindaz, amely nem áll a tagok tulajdonában:  
így pl.

- a) A földterület (Sopron 418/2 HRSZ)
- b) A vízvezeték hálózat a főmérőtől az épületek külső falsíkja előtti 1 m-ig.
- c) A szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól az épületek külső falsíkja előtti 1 m-ig.
- d) Az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató csatlakozási pontjától a fogyasztói mérőkészülékig.
- e) A csapadék elvezető rendszer a telekhatártól az épületek külső falsíkja előtti 1 m-ig.
- f) A közvilágítási hálózat.

SOPRONI ÜGYVÉDLŐIRODA  
Sopron  
9400 Sopron, Vaskerület 73.  
Pf.: 40.

Szere  
Tulajdonos  
4

## 12. Határozatok bírósági felülvizsgálata

A szövetkezet tagja a bíróságtól kérheti a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott határozat felülvizsgálatát, amely jogszabályba ütközik. Amennyiben a tag ilyen módon a határozat bírósági felülvizsgálatát kezdeményezte, a per indítás előtt kötelező ezt a felügyelőnek bejelenteni.

13. A lakáson belüli építési szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályai továbbiakban házirend.

## Házirend

13.1./ Vonatkozik minden személyre, aki a lakásszövetkezethez tartozó valamely lakás tulajdonosa, vagy ilyen lakás használója, aki állandó, vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik a fenti ingatlanban.

13.2./ Az együttélés zavartalansága érdekében a tulajdonostársak, lakók legyenek egymással toleránsak, így alkalmazkodásukkal nem zavarják a lakóközösség többi tagjának nyugalma, pihenését.

13.3./ Családi, vagy házi rendezvények a többieket nem zavarhatják.

13.4./ Állattartás csak a helyi önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lehetséges.

13.5./ Tilos a lakás karbantartásával, javításával, lakásberendezési tárgy cseréjével kapcsolatos, zajjal járó munkát este 20 óra után és reggel 7 óra előtti időszakban végezni. Kivétel az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítás (pl. csőtörés, gázszivárgás, stb.), vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzés.

13.6./ Zajjal járó háztartási munkák elvégzése, a gépek zaja miatt, este 20 óra és reggel 7 óra közötti időben tilos.

13.7./ A lakásszövetkezet tulajdonában, illetve a közös használatú ingatlanrészekben a takarítás módját és rendjét a közgyűlés határozatában írja elő.

13.8./ A háztartási hulladékot a szeméttároló edényben elhelyezni kizárólag szemeteszsákban, vagy ennek megfelelő műanyag zacskóban lekötve szabad. Szeméttároló edény mellett kizárólag csak a hulladékszállítóktól vásárolt zsákban lehet hulladékot lerakni. A szemetes edényekhez való hozzáférést az elszállítás napján biztosítani kell.

13.9./ A közös használatra szolgáló helyiségeket (pl. kukatárolók) zárva kell tartani és mindenki köteles ennek tisztántartásáról gondoskodni.

13.10./ A lakásszövetkezet tagjainak a lakásszövetkezet ingatlanjainak magán útról történő bejutását biztosító kapubejárót a közgyűlés határozatának megfelelően kell használnia, illetve zárva tartania.

13.11./ Minden a lakóközösséget érintő vitás kérdés esetében felmerült problémát megvitázva a ügyvezető elnök intézkedik.

13.12./ A házi rendet a lakásszövetkezet által jól látható helyen is el kell helyezni.

Dr. Csoba Sándor  
ÜGYVÉD  
9400 Sopron, Várkerület 73.  
99/523-424  
Pf.: 49.


Tul  
Személyes  
5

## Záradék

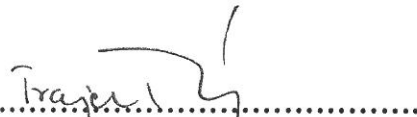
A lakásszövetkezet 2005. december 11-én megtartott közgyűlése a lakásszövetkezet korábbi alapszabályát hatályon kívül helyezte és ettől a naptól kezdődően a 2004. CXV törvény rendelkezései alapján az alapszabályt a fentiek szerint állapította meg.


Ezen alapító okirat elválaszthatatlan mellékletét képezi az 1 sz. melléklet a lakásszövetkezet tagjainak külön tulajdonát képező ingatlanegységekről

Sopron, 2005. december 11.

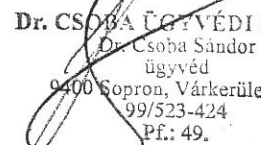
  
.....  
hitelesítő

  
.....  
hitelesítő

  
.....  
jegyzőkönyv-vezető

  
.....  
vezető elnök

Készítettem és ellenjegyzem Sopronban, 2005. december 11. napján:

  
Dr. CSOBA ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Csoba Sándor  
ügyvéd  
9400 Sopron, Várkerület 73.  
99/523-424  
Pf.: 49.

The  
Farkas Péter 6