

ALAPSZABÁLY

A 2018. október 10-i módosításokkal egységes szerkezetben

1. A szövetkezet cégneve: **VÁRFAL Lakásszövetkezet**
2. A szövetkezet székhelye: 9400 Sopron, Schármár Károly u. 12.
3. A szövetkezet tevékenységének célja és tevékenységi köre:
A szövetkezet tevékenységének célja: a meglévő szövetkezeti ingatlanok kezelése. TEÁOR'08: 6832 – Ingatlankezelés

4. A közgyűlés

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

4.1) A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés hatáskörére a polgári törvénykönyvről és a lakásszövetkezetekről szóló törvény vonatkozik azon kiegészítéssel, hogy nemcsak a tag felvétele, hanem a tag kizárása is a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

4.2) A közgyűlés működésének egyéb szabályai

Évente legalább egy közgyűlést kell tartani. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A szövetkezet rendes évi közgyűlését (zárszámadó közgyűlés) legkésőbb a tárgyévét követő év május 31. napjáig kell megtartani.

Az alapszabály lehetővé teszi, hogy a tagok közgyűlés összehívása nélkül írásban (nyomtatott vagy elektronikus formában) szavazzanak. Az írásbeli szavazás módja: az írásbeli szavazást az ügyvezető elnök írhatja elő a szövetkezeti tagok minimum 20 százalékának, a felügyelő bizottságnak vagy az igazgatóságnak javaslatára. Az írásbeli szavazás esetén minden tagnak meg kell küldeni írásban vagy elektronikusan a javasolt határozatot, röviden meg kell indokolni, hogy a határozat meghozatalára miért kerül sor, valamint egyértelmű módon meg kell jelölni azt, hogy a tag hogyan és milyen határidővel adhatja le szavazatát. Írásbeli szavazás esetében is két hitelesítő tagot kell megválasztani és a megválasztott hitelesítő tagok bevonásával köteles az elnök a leadott szavazatokat összesíteni. A szavazás eredményéről és időpontjáról az elnök a hitelesítő tagok ellenjegyzésével ellátva írásban köteles a lakásszövetkezet tagjait értesíteni, illetve tájékoztatni.

4.3) A közgyűlésen lakásonként csak egy szövetkezeti tag szavazatát lehet figyelembe venni.

4.4) A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen kizárólag alakszerű (teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, tehát két tanú előtt vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt) írásbeli meghatalmazással lehet képviselni.

5.) Igazgatóság

A szövetkezet ügyvezetését háromtagú igazgatóság látja el. Az igazgatóság elnökét, aki egyidejűleg a szövetkezet elnöke is, és az igazgatóság tagjait a közgyűlés választja öt évre. Az igazgatóság tagjai csak természetes személyek lehetnek, melyről a közgyűlés titkos szavazással dönt.

Dr. Czupy Melinda
ügyvéd
9400 Sopron, Frankenburg út 2/D.
Adószám: 50231777-1-23
KASZ-35038701

Az alapszabály lehetővé teszi, hogy az igazgatóság elnökévé olyan személy is választható legyen, aki nem tagja a lakásszövetkezetnek. Az igazgatóság elnöke önállóan képviseli a szövetkezetet bíróságok, hatóságok és harmadik személyek előtt.

A szövetkezetnél a munkáltatói jogokat, illetve az egyéb megbízásokkal kapcsolatos jogokat, az igazgatóság elnöke gyakorolja.

Az igazgatóság évente legalább egy alkalommal köteles a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és tevékenységéről beszámolni.

Az igazgatóság dönt mind azokban a kérdésekben, amelyek nem tartoznak a közgyűlés és a felügyelő bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés dönt az igazgatóság személyéről és díjazásának mértékéről.

Az igazgatóság elnökét az alapszabály feljogosítja és kötelezi arra, amennyiben valamelyik tulajdonos vagyoni hozzájárulás teljesítésével kétsedelembe esik, a hatályos jogszabályoknak megfelelően járjon el.

Az igazgatóság bármelyik tagjának előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges minden olyan igazgatóság elnöke által kötendő szerződéshez, és kifizetéshez, melynek értéke a 100.000.-Ft-ot meghaladja.

6.) Felügyelő bizottság

A szövetkezet egész tevékenységének folyamatos ellenőrzésére, azaz a felügyelő bizottság feladatainak ellátására a közgyűlés háromtagú felügyelő bizottságot hoz létre, amelyet a felügyelő bizottság elnöke és két tag alkot. A felügyelő bizottság elnökét és tagjait a közgyűlés öt évre titkos szavazással választja, és dönt a javadalmazásukról.

A felügyelő bizottság az igazgatósághoz, illetőleg a közgyűléshez intézett javaslatait, illetve indítványait az igazgatóság elnöke köteles a mindenkori érvényes jogszabályokban foglaltaknak, eljárni, érdemben megválaszolni, illetőleg abban állást foglalni, vagy közgyűlési döntést igénylő kérdésekben a közgyűlést 30 napon belül összehívni annak érdekében, hogy a közgyűlés az adott tárgyban határozatot tudjon hozni.

7.) A tisztségviselők 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 képviselete, cégjegyzés

Cégjegyzésre, a szövetkezet képviseletére az igazgatóság elnöke és az igazgatóság tagjai, valamint az Igazgatóság által írásban cégjegyzésre vagy képviseletre feljogosított tagok jogosultak. A cégjegyzés akként történik, hogy a szövetkezet előírt, előnyomott vagy nyomtatott neve alá az igazgatóság elnöke önállóan, míg a cégjegyzésre feljogosított további személyek közül bármelyik kettő együttesen írja a nevét.

Cs. Z.

Az igazgatóság elnöke és tagjai a szövetkezet ügyvezetését a szövetkezet érdekeinek elsődlegessége alapján látják el. E minőségében a jogszabályoknak, az alapszabálynak és a közgyűlés határozatainak vannak alávetve. Az igazgatóság elnökét és tagjait a szövetkezet tagja nem utasíthatja és hatáskörét a közgyűlés nem vonhatja el.

9.) A szövetkezet tagjai

A szövetkezet tagjai azok a természetes személyek, akiket a közgyűlés a szövetkezet tagjainak sorába felvett. A szövetkezet a tagokról nyilvántartást vezet, amely tartalmazza a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.

A tag háromhavi fizetési kötelezettsége elmulasztása esetén az *igazgatóság elnöke* köteles a tagot a kötelezettség teljesítésére igazolható módon írásban felhívni. Ha a tag a befizetési kötelezettségének ismételt felszólítás ellenére sem tesz eleget, akkor az *igazgatóság elnöke* köteles a fizetési hátralék behajtására, a vonatkozó jogszabályok keretei között intézkedni.

A tag köteles a szövetkezeti ingatlanjuk elidegenítésre vonatkozó szándékát az *igazgatóság elnökének* írásban bejelenteni. Az elidegenítési szándékot az *igazgatóság elnöke* köteles kifüggeszteni a hirdetőtáblára és írásban tájékoztatni a tagokat. A szövetkezeti tagoknak elővételi joga van. Az elővételi jogra való igény bejelentését a tagok, a kifüggesztést követő 8 napon belül írásban tehetik meg a szövetkezet elnökének. Amennyiben egyik tag sem élt elővásárlási jogával, az *igazgatóság elnöke* erről igazolást állít ki, melyet a szövetkezeti taggal szembeni követelésekről és kötelezettségekről szóló igazolás részeként csatolni kell az elidegenítésről szóló szerződéshez.

A lakás tulajdonosa köteles az igazgatóság elnökének bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonosváltozást, *postacímének, telefonos és elektronikus levélcímének változását,*
- b) lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c) a lakását bérlő, használó (a továbbiakban együtt: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetén a haszonélvező személy nevét.

Az itt jelzett adatváltozást a szövetkezet érintett tagja *8 naptári napon belül, új szövetkezeti tag esetén a belépési nyilatkozatával egyidejűleg, de legkésőbb az ingatlan birtokba vételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan nyilvántartásban történő bejegyzését követően 15 naptári napon belül köteles megtenni.*

A lakások üzleti célra történő hasznosításához, kiadásához, vállalkozás végzéséhez (munkásszálló, diákszálló, fizető vendéglátó szolgálat, műhely stb.) az igazgatóság hozzájárulása szükséges.

A lakásszövetkezet tagja a kilépését az *igazgatóságnak* írásban, nyilatkozati formában köteles bejelenteni. A kilépés a nyilatkozatban szereplő időpontban válik hatályossá.

Tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal/tulajdonossal, illetve örökösével, a tagsági viszony megszűnését követő harminc napon belül el kell számolni. Az elszámolás során az *igazgatóság elnöke* részletes kimutatást készít a tulajdonjog megszűnésének időpontjáig a volt tag/tulajdonos által nem rendezett, illetve nem teljesített kötelezettségekről.

A nem szövetkezeti tag ingatlantulajdonos a szövetkezet tulajdonát képező ingatlanrészek, közművek használatáért díjfizetésre köteles, melynek összegét a közgyűlés határozza meg.

10.) A szövetkezet gazdálkodása

A szövetkezet éves költségvetés alapján gazdálkodik, amelyet a közgyűlés állapít meg. A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tag és a nem tag tulajdonosok fenntartással (általános üzemeltetéssel), felújítással kapcsolatos befizetései és a szövetkezet egyéb bevételei szolgálják. A tagok és a nem tag tulajdonosok befizetési kötelezettségeit (közös költség) épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A költségek viselésének módjai:

A szövetkezet részére fizetendő vagyoni hozzájárulás a közös költség, melynek összetétele és mértéke jelen alapszabály elfogadásakor az alábbi:

- a) Felújítási alap
- b) Üzemeltetési alap
- c) Pótbefizetések: a szövetkezet működésének fenntartása vagy eseti beruházások megvalósítása érdekében a közgyűlés pótbefizetést is elrendelhet.

A közös költséget a tag és a nem tag tulajdonosok a tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig kötelesek a szövetkezet bankszámlájára átutalni vagy házipénztárába befizetni.

A költségek viselésének módját és mértékét a közgyűlés állapítja meg.

A szövetkezet üzemeltetési alapja nyújtja a fedezetet a mindennapi működéshez, felhasználásáról az éves költségvetés alapján a közgyűlés dönt.

A szövetkezet felújítási alapot is képez, melyet a szövetkezet tulajdonában lévő ingatlanrészek állagmegóvására, felújítására, karbantartására fordít.

A felújítási alap felhasználásáról a közgyűlés felhatalmazása alapján az igazgatóság dönt.

A Felújítási alap felhasználása az adott lakásra szólóan a felújítási alapba befizetett összeg erejéig történhet.

Felújítás: Az ingatlan egy vagy több főszerkezetére kiterjedő általános javítási, építési-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják.

A felújítás az alábbiakra vonatkozik:

- tetőszerkezet,
- tetőtéri ablakok, „kutyaoól” burkolása, festése,
- kémény és burkolata,
- esővíz elvezető bádogszerkezet,
- külső lambériázás és festés,
- minden olyan nyílászáró, ami a külső térrel érintkezik
- erkély, terasz felújítása
- járda, garázslejárók

ai z

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 (pl. garázs, tárolók, stb.) a szövetkezet tagjainak személyi tulajdonában állnak.

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

- a) A földterület (Sopron 418/2 HRSZ, természetben Fehér Dániel u. 1-24. és Schármár Károly u. 1-22. szám alatti területrészt).
- b) A szövetkezet tulajdonában vannak a Fehér Dániel u. 1-24. számú és a Schármár Károly u. 1-22. számú épületekkel (összesen 62 lakás) nem fedett kertrészek, területrészek valamint a járdák és utak teljes szakaszai. A területrészek gondozása (pl. fűnyírás, takarítás stb.), valamint téli időszakban a hó eltakarítása az egyes lakóingatlan tulajdonosok feladatát képezi a saját épületük előtti és mögötti közös területeken. A közös területeken zárt kerítést építeni a külön tulajdonú ingatlanok körül tilos. Kivételes és indokolt esetben a közgyűlés hozzájárulásával létesíthető zárt kerítés.
- c) A vízvezeték hálózat a főmérőtől az épületek külső falsíkja előtti 1 méterig.
- d) A szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól az épületek külső falsíkja előtti 1 méterig.
- e) Az elektromos vezeték hálózat az áramszolgáltató csatlakozási pontjától a fogyasztói mérőkészülékig.
- f) A csapadék elvezető rendszer a telekhatártól az épületek külső falsíkja előtti 1 méterig.
- g) A közvilágítási hálózat.

12. Határozatok bírósági felülvizsgálata

A szövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Amennyiben a tag ilyen módon a határozat bírósági felülvizsgálatát kívánja kezdeményezni, úgy a bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelőbizottságnak kötelezően írásban be kell jelenteni a határozat meghozatalát követő 30 napon belül. A bejelentés alapján a felügyelőbizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében a bejelentés kézhezvételét követő legkésőbb 10 napon belül köteles a határozatot hozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat fenntartására vagy megváltoztatására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni. Ezen esetben a felügyelőbizottság a lakásszövetkezeti törvény vonatkozó szakasza alapján jár el az ügyben.

13. Házirend

A lakáson belüli építési szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalalmát szolgáló szabályait továbbiakban a külön szövegezett Házirend szabályozza.

Záradék


Az alapszabályban meg nem jelölt kérdésekben a polgári törvénykönyv és a lakásszövetkezetekről szóló törvényt kell alkalmazni.

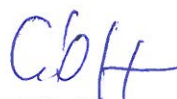
Jelen alapszabály utolsó oldalán kívüli oldalainak aláírására Csiszár Zoltán Józsefnét hatalmazta meg a közgyűlés.


A jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt a Lakásszövetkezet közgyűlése a III-4., 5., 6., 7./2018. X.10. számú határozataival hagyta jóvá és a **módosítások a jelen okiratban kurzívval (dőlt betűvel) szedve kerültek szerkesztésre.**


Ezen módosításokkal egységes szerkezetű alapszabály a közgyűlést követő ügyvédi ellenjegyzéssel, annak időpontjától válik jogérvényessé.

Sopron, 2018. október 10.


Csiszár Zoltán Józsefné
levezető elnök


Dr. Gál János
hitelesítő


Erdős Edit
jegyzőkönyvvezető


Simon Géza
hitelesítő

Alulírott ügyvéd ezennel igazolom, hogy az alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapszabály módosítások alapján 2018. október 10. napján hatályos tartalmának.

Ellenjegyzem: Sopronban, 2018. október 10. napja


Dr. Czupy Melinda
9400 Sopron, Rákóczi utca 2/D.
Adószám: 12201777-1-28
KASZ: 20058701

.....
Dr. Czupy Melinda ügyvéd