

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -

Lakásszövetkezetünk a szövetkezés szabadságának megfelelően létrehozott közösség, amely a tagok személyes közreműködésével és a tulajdonosok anyagi hozzájárulásával, demokratikus önkormányzati keretek között a tagok érdekeit szolgáló tevékenységet folytat. A lakásszövetkezet Alapszabálya a szövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a szövetkezeti tagság állapítja meg, a szövetkezet céljait, adottságait, figyelemmel a polgári törvénykönyvre és a lakásszövetkezetekről szóló törvényre valamint az egyéb jogszabályokra.

1. A lakásszövetkezet adatai:

- a. Teljes neve: Várfal Lakásszövetkezet
- b. Székhelye: 9400 Sopron, Schármár Károly utca 12.
- c. Jogállása: A lakásszövetkezet jogi személy
- d. Cégjegyzék sz: 08-02-001191
- e. Adószáma: 10123597-1-08
- f. Honlapja: www.varfal.com
- g. E-mail címe: varfalszovetkezet.sopron@gmail.com
- h. Célja: A lakásszövetkezet célja, hogy az önkéntes szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával gondoskodjon a szövetkezeti házak, lakások, zöldterületek és közlekedési útvonalak üzemeltetéséről, fenntartásáról, felújításáról és rendeltetésszerű hasznosításáról. Ezt a tagság személyes közreműködésével és anyagi támogatásával biztosítja.
- i. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:
6832'08 Ingatlankezelés (főtevékenység)
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- j. Irodája:
A lakásszövetkezet székhelyén, ahol biztosítja a részére címzett jognyilatkozatok fogadását és a lakásszövetkezet jogszabályban meghatározott iratainak elérhetőségét.
- k. Területe:
Sopron belterület 418/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Fehér Dániel utca 1-24 és a Schármár Károly utca 1-22 számú épületeket magában foglaló 4368 m² (1 ha) fölterület.

2. A lakásszövetkezet önkormányzati szervei

A lakásszövetkezet tagsága (közgyűlése) – a jogszabályok keretei között – maga dönt a szövetkezet működésnek, gazdálkodásának és a tagok érdekeit szolgáló más tevékenységének minden kérdésében.

A lakásszövetkezet szervei:

- A. Közgyűlés
- B. Ügyvezetés
- C. Felügyelő Biztos

3. Tagsági viszony

A Lakásszövetkezet tagja lehet, aki:

- a. lakásszövetkezeti lakás tulajdonosa, vagy hasznélvezője és a 18. életévét betöltötte, vagy a 18 év alatti tulajdonos törvényes képviselője, amennyiben a lakás több személy tulajdonában áll, mindegyik tulajdonos a lakásszövetkezet tagja lehet, azonban a közgyűlésen lakásonként csak egy szavazat vehető figyelembe.
- b. a lakásszövetkezet alapszabályát, a céljainak megfelelően előírt fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja továbbá fizetési kötelezettségek nem teljesítése esetén hozzájárul:
 - a természetes személy tartozásának az illetményből való levonásához a megfelelő illetmény résznek a lakásszövetkezet javára történő engedményezésével,
 - a jogi személy vagy bankszámlával rendelkező természetes személy az azonnali beszédési megbízás érvényesítéséhez.
- c. lakásszövetkezeti taggá válhat jogi személy is, amelynek jogai és kötelezettségei - a személyes közreműködést és a tisztségviselést kivéve - azonosak a természetes személy tagokéval.
- d. külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte,
- e. a tagfelvételi kérelmet - az engedményező nyilatkozattal együtt - az ügyvezetéshez kell benyújtani, amely arról 30 napon belül dönt. Elutasítás esetén a tagfelvételtől a közgyűlés a soron következő ülésén dönt. Döntéséről a kérelmezőt tájékoztatni kell. A tagsági viszony kezdete - jóváhagyás esetén - a belépési nyilatkozat és az engedményezési nyilatkozat benyújtási időpontjával azonos, megújítás esetén a tagsági jogviszony a tulajdonszerzés dátumától folyamatos. A tagfelvételi kérelem közgyűlés általi elutasítása esetén bírósághoz lehet fordulni.
- f. A lakásszövetkezet tagjairól az ügyvezetés nyilvántartást vezet.
- g. A lakásszövetkezet kötelezettségeiért a tag nem köteles helytállni.

A lakásszövetkezeti tagsági viszony megszűnik:

- a. a tag halálával, ill. jogi személy megszűnésével,
- b. a szövetkezetből való kilépéssel,
- c. a tag közgyűlés általi kizárásával,
- d. a lakás és a lakással együtt eladásra kerülő eszmei hányadra vonatkozó tulajdoni és hasznélvezeti jogának megszűnésével,
- e. a szövetkezet jogutód nélküli megszűnésével,
- f. a szövetkezet gazdasági társasággá való átalakulásával.

A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag a lakásszövetkezettel szemben fennálló kötelezettségeinek felszólítás ellenére sem tesz eleget, valamint ha a szövetkezet illetve a tagok érdekeit és nyugalma súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít. A lakásszövetkezetből való kizárásra a közgyűlés jogosult. A kizárást tárgyaló ülésre az illető szövetkezeti tagot meg kell hívni. A meghívott tag távolmaradása az esetleges kizáró határozat meghozatalát nem érinti. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet a taggal írásban közölni kell.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -

A kizárás ellen fellebbezni lehet a bírósághoz. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közlésétől számított 30 nap elteltével szűnik meg. A kizárt tag a kizárást kimondó határozat jogerőre emelkedését követően minimum 3 hónap elteltével kérheti újbóli felvételét a lakásszövetkezeti tagok sorába, amennyiben ezen idő alatt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, és tartozása nem keletkezik.

A lakásszövetkezetből való kilépés esetén a tag kilépési szándékát a kilépés előtt minimum 30 nappal írásban köteles bejelenteni az ügyvezetésnek. A 30 nap lejártával a tagsági viszony megszűnik.

A tagsági viszony megszűnése esetén a tag a lakásszövetkezettől a szövetkezet javára teljesített befizetéseit – a túlfizetés kivételével – nem követelheti vissza és felel azon tartozásaiért, amelyek a tagsági viszonya alatt keletkeztek, és amelyek annak megszűnésekor még fennállnak. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, örökösével való elszámolás az ügyvezetés feladata az írásos bejelentés követő 30 napon belül.

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

A közgyűlésen a nem tag tulajdonost kizárólag a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számba vétele során – ideértve az írásbeli szavazás esetét – a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A nem tag tulajdonost a közgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

A tag tulajdonos a közgyűlésen történő részvételre illetve szavazásra más, tag tulajdonost, nem tag tulajdonost vagy kívülálló, harmadik személyt hatalmazhat meg. Egy meghatalmazott, maximum 5 meghatalmazás alapján járhat el. Ezen meghatalmazásokat a meghatalmazottnak a közgyűlés megkezdését és a jelenléti ív aláírását megelőzően be kell mutatnia és le kell adnia a lakásszövetkezet elnökének, aki annak tartalmát ellenőrzi. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, mely meghatalmazás mintája az ügyvezetésről szerezhető be.

A lakásszövetkezeti tag jogai:

- a. tanácskozási és szavazati joggal részt vehet a közgyűlésen,
- b. igénybe veheti a lakásszövetkezet által a tagok részére rendszeresített szolgáltatásokat és élvezi a szövetkezés egyéb előnyeit,
- c. tisztséget viselhet a szövetkezetben (kizárási ok hiányában és a feltételek megléte esetén), jogi személy tagot ez a jog nem illeti meg,
- d. a házirendnek megfelelően rendeltetésszerűen használhatja a közös tulajdonban lévő helyiségeket, berendezéseket, felszereléseket, a többi tulajdonost illető használati jog sérelme nélkül
- e. javasolhatja a rendkívüli közgyűlés összehívását
- f. a tisztségviselőktől és a vezetőktől felvilágosítást kérhet a szövetkezetet érintő bármely kérdésről.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET

- ALAPSZABÁLY -

A lakásszövetkezeti tag kötelezettségei:

- a. teljesítse a vagyoni hozzájárulását és vállalásának megfelelően részt vegyen a szövetkezetnek és önkormányzati szerveinek tevékenységében
- b. tartsa be a lakásszövetkezet alapszabályát és a szövetkezeti önkormányzati szervek határozatait, intézkedéseit
- c. személyes és anyagi közreműködésével gondoskodik a lakóépületek és más szövetkezeti létesítmények állagának megóvásáról
- d. személyes közreműködésével segítse elő a szövetkezet eredményes működését
- e. a szövetkezet vagyonát gondosan kezelje és védje
- f. rendeltetésszerűen, más lakástulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül használja a magántulajdonban álló lakást, a közös helyiségeket és berendezéseket
- g. tárgy hó 20. napjáig tegyen eleget fizetési kötelezettségének
- h. a határozatban előírt mértékben és módon teljesítse az előírt pótbefizetést
- i. lakásának elidegenítési szándékát, a lakásszövetkezetből való kilépését 30 nappal előbb jelentse be az ügyvezetésnek
- j. jogsértő határozat folytán sérelmet szenvedett tag a jogsértést köteles írásban bejelenteni a felügyelő biztosnak
- k. a lakásban tervezett zajjal járó fejtűjtásról értesítse az ügyvezetést
- l. lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag illetve a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül
- m. a tagsági viszonytól függetlenül a lakás tulajdonosa köteles az ügyvezetésnek bejelenteni a lakása, és egyéb – a lakásszövetkezethez kapcsolódó – ingatlana tekintetében a tulajdonosváltozást. A tag vagy nem tag tulajdonos ezen bejelentési kötelezettségének igazolhatóan írásban köteles eleget tenni. A lakás tulajdonának megszerzésére vonatkozó bejelentési kötelezettségének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően legkésőbb a 30. napon eleget kell tenni. Amennyiben ezen kötelezettségét a tag vagy nem tag tulajdonos elmulasztja, úgy nem hivatkozhat arra, hogy a lakásszövetkezet felé fennálló kötelezettségeit azért nem teljesíti, mert arról nem kapott értesítést. A lakásszövetkezet minden értesítést ezen nyilvántartásban szereplő címre küldi meg. Amennyiben az ingatlan több tulajdonosa van, úgy a tulajdonostársak bármelyikének megküldött és általa átvett értesítést a többi tulajdonostárs részére is kézbesítettnek kell tekinteni.

A nem tag tulajdonos fogalmát akkor használja a szövetkezet, ha a magántulajdonban álló lakás tulajdonosai közül senki sem tagja a lakásszövetkezetnek. Nem tag tulajdonos az a lakástulajdonos, aki a lakásszövetkezetbe nem lépett be, kilépett, vagy kizárásra került.

4. Közgyűlés

A lakásszövetkezet szervei tevékenységüket a közgyűlésnek alárendelten végzik és évente kötelesek a közgyűlés előtt beszámolni munkájukról.

A lakásszövetkezet legfőbb önkormányzati testületi szerve a közgyűlés, amely a lakásszövetkezeti tagok összességéből áll.

A közgyűlés üléseit az ügyvezetés hirdetmény útján hívja össze. A közgyűlés időpontját a napirend és a közgyűlés helyének közlésével legalább 15 nappal megelőzően a tagokkal írásban - lépcsőházban történő kifüggesztés útján - és a lakásszövetkezet honlapján közölni kell. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt az ok megjelölésével a tagok 10%-a, vagy a felügyelő biztos írásban indítványozza. A közgyűlést akkor is össze kell hívni, ha a szövetkezet fizetési kötelezettségeit tartósan nem teljesíti.

A tagok legalább 10%-ának írásbeli indítványára bármely ügyet napirendre kell tűzni. Az indítványt legkésőbb a közgyűlés megtartását nyolc nappal megelőzően kell benyújtani az ügyvezetésnek. Az így kiegészített napirendet a tagoknak a közgyűlés időpontját legalább három nappal megelőzően meg kell küldeni.

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele jelen van. A közgyűlés határozatképességének megállapítása és a tagok szavazatának összeszámlálása során lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha lakásonként több tag jelenik meg a közgyűlésen, úgy esetenként csak egy egyező szavazat vehető figyelembe. Az esetlegesen ellentétesen leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe.

A közgyűlést határozatképtelenség esetén legkorábban egy óra múlva, legkésőbb 15 napon belül szabályszerűen - újabb meghívó küldésével - ismét össze kell hívni. Az újabb közgyűlés - az eredeti napirend tekintetében - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve: Ha a szövetkezet egyesülése, beolvadása, szétválása, átalakulása és megszűnése kapcsán hozandó döntések esetét, továbbá ha törvény vagy alapszabály másként rendelkezik. Az új közgyűlés összehívása - az eredeti meghívóban szereplő előrejelzés esetén - az eredetivel azonos napon is történhet.

A közgyűlés levezető elnöke az ügyvezető elnök, távollétében az ügyvezető elnök helyettes.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, ennek tartalmaznia kell a megjelent tagok számát, a tárgyalta ügyek összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A határozatokat, azok meghozatalának sorrendjében számozni kell, és a közgyűlési határozatok nyilvántartásába külön fel kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két szövetkezeti tag minden írásos oldalán hitelesíti. A jegyzőkönyv vezetője és a két hitelesítő tag egyben a szavazatszámolók is.

A jegyzőkönyv kötelező melléklete a közgyűlésen megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ív, illetve a meghatalmazással képviselt tagok meghatalmazásai, valamint a közgyűlésen a meghozott határozatokat alátámasztó dokumentumok vagy azok hitelesített másolatai is.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó feladatok:

- a. az alapszabály és a házirend, valamint más – a lakásszövetkezet saját, valamint a vállalkozási tevékenységének ellátását segítő – belső szabályzat megalkotása, módosítása,
- b. az ügyvezető elnök, az ügyvezető elnökhelyettes és a felügyelő biztos megválasztása, felmentése, díjazásuk megállapítása,
- c. az éves beszámoló elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról vagy a veszteség fedezetének forrásáról, költségelőirányzatról, pótbefizetés/ek elrendeléséről
- d. a szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása
- e. belépés más szövetkezetbe, gazdasági társaságba vagy érdekképviseleti szervezetbe és kilépés onnan, továbbá szövetkezet, gazdasági társaság alapítása, a bevitt vagyoni értékre való tekintet nélkül
- f. tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása
- g. a közgyűlés határozatával más feladatokat is kizárólagos hatáskörébe vonhat.

A közgyűlés határozatait általában egyszerű szótöbbséggel hozza. A határozatképes közgyűlésen a tagok kétharmadának szavazata szükséges a következő esetekben:

- a. az alapszabály és más önkormányzati szabályzat megállapítása, módosítása
- b. az ügyvezető elnök, az ügyvezető elnökhelyettes és a felügyelő biztos megválasztása, felmentése,
- c. A szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása
- d. döntés más szövetkezetbe, gazdasági társaságba való belépésről és kilépésről továbbá szövetkezet, gazdasági társaság alapításáról a bevitt vagyoni értékre való tekintet nélkül,
- e. biztonsági kamerarendszer létesítése, módosítása, megszüntetése,
- f. a közgyűlésen fénykép, hang vagy videófelvétel készítéséhez való hozzájárulás, illetve annak pontos felhasználásáról való döntés (nyilvánosságra hozható vagy kizárólagos belső használatra készül)

A közgyűlés határozatait nyílt szavazással hozza, de a tagok legalább 10%-ának kérésére titkos szavazást kell elrendelni.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő biztos írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

Amennyiben az ügyvezető elnök vagy helyettese az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelő biztos, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -

Írásbeli szavazás szabályai

Az alapszabály lehetővé teszi, hogy a tagok a közgyűlés összehívása nélkül írásban szavazzanak. Az írásbeli szavazást az ügyvezetés írhatja elő a szövetkezeti tagok minimum 20%-ának, vagy a felügyelő biztos javaslatára. Az írásbeli szavazás előkészítése, lefolytatásának megszervezése és az eredmény tagokkal való közlése az ügyvezetés feladata.

Nem lehet írásban szavazni az alapszabály megállapítása, módosítása, az a vezető tisztségviselők megválasztása, felmentése, díjazásának megállapítása, a beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről, a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása, a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása kérdéseiben.

A lakásszövetkezet ügyvezetése az írásbeli szavazásra feltett ügyben írásbeli tájékoztatást köteles a tagoknak megküldeni, amely a döntéshez szükséges és elégséges, legfontosabb adatokat, tényeket tartalmazza. Az írásos szavazás tárgyát a felügyelő biztosnak is véleményeznie kell. Az ügyvezetés tájékoztatóját és a felügyelő biztos véleményét a szavazás megkezdése előtt nyolc nappal kell a tagoknak megküldeni. A lakcímmel ellátott, lebélyegzett szavazólapokat a helyben lakó tagok és tulajdonosok számára levélszekrény útján, a távol lakó tagok és tulajdonosok számára postai úton kell eljuttatni.

Olyan szavazólapokat kell a tagoknak megküldeni, amely a tárgykör és a szavazásra feltett kérdés egyértelmű megnevezése mellett – előre nyomtatottan, vagy gépelten – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza és ezen a szavazólapon az ügyvezetésnek 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 – a szavazólap és a tájékoztató átvételétől számítva - legalább 15 napot kell biztosítani. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időközben adhatják le.

Az írásbeli szavazás szavazatszámológiai a lakásszövetkezet vezető tisztségviselői és két másik véletlenszerűen kiválasztott és felkért lakásszövetkezeti tag. 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 nincs minősített többség előírva.

Az írásbeli szavazás során kezelt szavazólapokat és a készült jegyzőkönyvet meg kell őrizni és nem selejtezhetők. Az írásbeli szavazás eredményét – a szavazás befejezését követő 15 napon belül – a tagok, érintettségük esetén a nem tagok részére kézbesíteni kell és a lakásszövetkezet honlapján és hirdetőtábláján is közzé kell tenni.

Eredménytelen írásbeli szavazás, ha a lakásonként számított érvényes szavazatok összessége nem éri el a tagok több mint a felének, vagy a törvényben, az alapszabályban vagy a közgyűlés által meghatározott minősített szavazatarány szerint számított többségének azonos írásbeli szavazatát.

5. Ügyvezetés

Az ügyvezetés a szövetkezet operatív vezető testülete. A lakásszövetkezet igazgatóság helyett ügyvezető elnöki és elnökhelyettesi tisztséget rendszeresít, együttesen: ügyvezetés. Az ügyvezető elnök és az ügyvezető elnökhelyettes a lakásszövetkezet általános és önálló képviselői, akiket a lakásszövetkezet közgyűlése a tagok közül külön szavazással választ 5 év időtartamra.

Az ügyvezetés hatásköre:

- a. a közgyűlés határozatainak, a jogszabályoknak, az alapszabálynak és a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott kereteknek megfelelően irányítja a szövetkezet tevékenységét,
- b. kialakítja és irányítja a szövetkezet munkaszervezetét és gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat,
- c. összehívja a közgyűlést, ahol évente beszámol a tevékenységéről, a szövetkezet vagyoni és pénzügyi helyzetéről,
- d. dönt a lakásszövetkezet belső működésével kapcsolatos szabályok megalkotásáról és ellenőrzi a közgyűlési határozatok végrehajtását,
- e. dönt az új tagok felvételéről, melynek feltétele az adás-vételi szerződés átadása abból a célból, hogy megvizsgálják van-e olyan használati vagy egyéb jog rögzítve a szerződésben, amely ellentétes a szabályzatokkal, és/vagy a korábban szerzett jogokkal, ha igen a szövetkezet elnökének kötelessége az ügyvédnél és a földhivatalnál jelezni a problémát, adott esetben a szerződés vonatkozó részének semmissé tételét (javítását) kéri.
- f. kapcsolatot tart a lakásszövetkezet bankszámláját vezető pénzügyintézzel, a lakásszövetkezet könyvelőjével, a lakásszövetkezet jogi képviselőjével és a lakásszövetkezet üzemeltetéséhez szerződésben álló partnerekkel,
- g. évente ellenőrzi az épület állapotát,
- h. ellátja a közgyűlés által hatáskörébe utalt egyéb ügyeket, és dönt minden olyan kérdésben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szerveinek hatáskörébe,
- i. a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás esetén a tag írásbeli, igazolhatóan kézbesített és átvett kérelmére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség vagy más, vagyoni hozzájárulás tartozásról. Amennyiben tartozás áll fenn, a nyilatkozatban annak összegét meg kell jelölni,
- j. egyhangúlag dönt, a tag vagy nem tag tulajdonos, magántulajdonú lakásának végrehajtási eljárásban történő megvásárlásáról, átvételéről. Amennyiben a magántulajdonú lakás tartozásának a megtérülése más módon nem biztosított, vagy irreálisan hosszú idő alatt térülne meg. Az eljárásra a bírósági végrehajtásról szóló törvény előírásait kell figyelembe venni. A döntés(ek)ről az éves közgyűlésen az ügyvezetés beszámol a Közgyűlésnek,
- k. a szövetkezet tulajdonába került lakás/ok további értékesítésére törekszik, amennyiben erre közgyűlés döntésével kötelezi és a lakás hosszú távú használati szerződése nem biztosított,
- l. Az ügyvezetést a szövetkezet tagja nem utasíthatja és hatáskörét a közgyűlés nem vonhatja el.

6. Felügyelő biztos

A Lakásszövetkezetről felügyelőbizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagja látja el a felügyelőbizottság feladatait, tisztsége: felügyelő biztos. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.

Felügyelő biztos célja, hogy Lakásszövetkezet érdekeinek megóvása céljából ellenőrizze az ügyvezetés munkáját. A Felügyelő biztost lakásszövetkezet közgyűlése a tagok sorából szavazással 5 évre választja. Nem lehet Felügyelő biztos, akivel szemben a hatályos jogszabályokban foglalt kizáró okok fennállnak, továbbá aki vagy akinek a hozzátartozója a lakásszövetkezet ügyvezetésének tagja.

A felügyelő biztos a munkáját személyesen köteles ellátni. A felügyelő biztos az ügyvezető elnöktől és helyettesétől független, tevékenysége során nem utasítható. A Felügyelő Biztos ellátja a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviseletét és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzését végez.

Számvizsgálatot végez:

- a. A szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatban bármely ügyet megvizsgálhat,
- b. az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról, enélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.

Ellenőrzi az ügyvezető elnököt és helyettesét:

- a. Az ügyvezetést felhívhatja, hogy a jogszabályoknak az alapszabálynak vagy más belső szabálynak megfelelően járjon el,
- b. indítványozhatja az ügyvezetés egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását továbbá a közgyűlés összehívását,
- c. a Felügyelő biztos tanácskozási joggal részt vehet az ügyvezetés ülésein,
- d. összehívhatja a közgyűlést, ha az ügyvezetés nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének.

Részt vesz a közgyűlés munkájában:

- a. Tevékenységéről évente köteles beszámolni a közgyűlésnek,
- b. véleményt nyilvánít a közgyűlés elé terjesztett beszámolókról és jelentésekről,
- c. javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására.

A felügyelő biztos jogosult a szövetkezet irataiba betekinteni, továbbá a szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottairól és a szövetkezeti tagokról felvilágosítást kérni. A felvilágosítás megadása kötelező.

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.

A bejelentés alapján a felügyelő biztos a bírósági eljárás elkerülése érdekében a lakásszövetkezetekről szóló törvény szerint jár el.

7. Tisztségviselők

A lakásszövetkezet tisztségviselői:

- a. az ügyvezető elnök és az ügyvezető elnökhelyettes
- b. a felügyelő biztos

A vezető tisztségviselő ügyvezetési feladatait, tevékenységét lakásszövetkezet érdekének megfelelően személyesen köteles ellátni.

A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke és ügyvezető elnökhelyettese nem választható meg a felügyelő biztosnak. A lakásszövetkezet tisztségviselője nem lehet korlátlanul felelős tagja vagy vezető tisztségviselője a szövetkezet tevékenységéhez hasonló tevékenységet végző gazdasági társaságnak.

Vezető tisztségviselő az a nagykorú személy lehet, akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben nem korlátozták.

Közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szövetkezetnek tisztségviselői.

Ha a vezető tisztségviselő jogi személy, a jogi személy köteles kijelölni azt a természetes személyt, aki a vezető tisztségviselői feladatokat nevében ellátja. A vezető tisztségviselőkre vonatkozó szabályokat a kijelölt személyre is alkalmazni kell.

Nem lehet vezető tisztségviselő az, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlélethez fűződő hátrányos következmények alól nem mentesült.

Nem lehet vezető tisztségviselő az, akit e foglalkozástól jogerősen eltiltottak. Akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltás hatálya alatt az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató jogi személy vezető tisztségviselője nem lehet.

Az eltiltást kimondó határozatban megszabott időtartamig nem lehet vezető tisztségviselő az, akit eltiltottak a vezető tisztségviselői tevékenységtől.

A tisztségviselők kötelezettségeik megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szövetkezettel munkavégzésre irányuló jogviszonyban állnak.

Nem terheli felelősség azt, aki a határozat ellen szavazott vagy az intézkedés ellen tiltakozott és azt a felügyelő biztosnak bejelentette. A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a. az 5 éves határozott idejű megbízatás lejártával,
- b. a tisztségviselő lemondásával,
- c. a tisztségviselő halálával,
- d. a tagsági viszony megszűnésével, ha az feltétele a tisztség viselésének,
- e. a közgyűlés általi felmentéssel, visszahívással
- f. megszüntető feltételhez kötött megbízatás esetén a feltétel bekövetkezésével,
- g. a vezető tisztségviselő cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával,
- h. a vezető tisztségviselővel szembeni kizáró vagy összeférhetlenségi ok bekövetkeztével.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -

A lakásszövetkezet tagjai a vezető tisztségviselőt bármikor, indokolás nélkül visszahívhatják.

A vezető tisztségviselő megbízatásáról a lakásszövetkezet ügyvezetésnek címzett, a lakásszövetkezet másik vezető tisztségviselőjéhez vagy döntéshozó szervéhez intézett nyilatkozattal bármikor lemondhat.

Ha a jogi személy működőképessége ezt megkívánja, a lemondás az új vezető tisztségviselő kijelölésével vagy megválasztásával, ennek hiányában legkésőbb a bejelentéstől számított hatvanadik napon válik hatályossá.

A vezető tisztségviselő a lakásszövetkezet tagjai részére köteles a lakásszövetkezetre vonatkozóan felvilágosítást adni, és számukra a lakásszövetkezetre vonatkozó iratokba és nyilvántartásokba betekintést biztosítani. A felvilágosítást és az iratbetekintést a vezető tisztségviselő a jogosult által tett írásbeli titoktartási nyilatkozat tételéhez kötheti.

A vezető tisztségviselő megtagadhatja a felvilágosítást és az iratokba való betekintést, ha ez a lakásszövetkezet üzleti titkát sértené, ha a felvilágosítást kérő a jogát visszaélészerűen gyakorolja, vagy felhívás ellenére nem tesz titoktartási nyilatkozatot. Ha a felvilágosítást kérő a felvilágosítás megtagadását indokolatlannak tartja, a nyilvántartó bíróságtól kérheti a lakásszövetkezet kötelezését a felvilágosítás megadására.

A vezető tisztségviselő az ügyvezetési tevékenysége során a lakásszövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felel a lakásszövetkezettel szemben. A vezető tisztségviselő által e jogkörében eljárva harmadik személynek okozott károkért a lakásszövetkezet felel. A vezető tisztségviselő a lakásszövetkezettel egyetemlegesen felel, ha a kárt szándékosan okozta.

A tisztségviselők megbízatásukat díj ellenében látják el, melynek összege az elnök esetében a mindenkori minimálbér 50%-ának megfelelő összege, az elnökhelyettes esetében a mindenkori minimálbér 30%-ának megfelelő összege, míg a felügyelő biztos a mindenkori minimálbér 10%-ának megfelelő díjazásban részesül. A vezető tisztségviselő díjazását bruttó tiszteletdíjként vagy vállalkozó esetén számla ellenében fizeti ki a szövetkezet.

A lakásszövetkezet elnökének munkaköri leírását a közgyűlés határozza meg, amennyiben olyan munkaviszony is létesül vele, amely választott tisztségén felüli munkavégzésre irányul.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az ügyvezetés tagjának írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében – köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított 60. nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet 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. A tisztségviselő időközi megválasztása esetén mandátuma a többi tisztségviselő határozott idejű megbízatásáig tart.

8. A tulajdoni és használati viszonyok

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában is állhatnak. A tagok, valamint a nem tag tulajdonosok tulajdonában álló lakások tulajdonviszonyaira jelen alapszabály rendelkezései nem vonatkoznak. A lakásszövetkezeti lakóházakban és a hozzájuk tartozó létesítményekben a tulajdoni viszonyok a következők:

1. A lakásszövetkezet tulajdonában állnak:

- a. a Sopron belterület 418/2 helyrajzi számú, természetben a Fehér Dániel utca 1-24. számú, valamint a Schármár Károly utca 1-22. számú épületek alatti földterületek,
- b. 2 melléképület,
- c. a vízellátó, szennyvízelvezető, csapadékvíz elvezető, hírközlő és híradástechnikai, villamos energia ellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzivízvezeték rendszerek és vezetékek a magántulajdonban álló lakóépületek falsíkjától,
- d. a közvilágítási hálózat,
- e. a Fehér Dániel utca 1-24. számú és a Schármár Károly utca 1-22. számú épületekkel (összesen 62 lakás) nem fedett földterületek, a járdák és az utak teljes szakaszai,
- f. a szövetkezet területét határoló kerítések,
- g. a gyalogos és gépjármű forgalmat bonyolító kapuk és az azt működtető rendszerek és szerkezetek,
- h. a www.varfalszovetkezet.hu honlap.

2. Magántulajdonban vannak:

- a. a lakások, amelyek a földhivatali nyilvántartásban önálló ingatlanként vannak bejegyezve, a magántulajdonban lévő, helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokat jelen Alapszabály 1. számú melléklete tartalmazza,
- b. a lakóépületek épületszerkezetei (tető, homlokzat, térelválasztó falazat, felépítmény, előtető, a lakóházon lévő nyílászáró szerkezetek, ideértve a lakóépületek bejárati ajtaját és homlokzati ablakait, tetőablakait),
- c. a közös használatra szolgáló területei (lépcsőház, előtér, folyosó, közlekedő stb.),
- d. a lakóépületekben található gépkocsitárolók
- e. a vízellátó, szennyvízelvezető, csapadékvíz elvezető, hírközlő és híradástechnikai, villamos energia ellátó, villámhárító, tűzvédelmi és tűzivízvezeték rendszerek és vezetékek, hűtő-fűtő berendezések, fűtőtestek, szerelvények, a magántulajdonú lakóépületek falsíkjaig.

3. Használati viszonyok

- a. a lakásszövetkezet tulajdonában álló földterületek használatára - a közgyűlés határozatainak és szabályzatainak kerete között - a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére
- b. a tagsági jogviszony megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye, azonban a használati jog átruházásához (külső személyeknek) a lakásszövetkezet ügyvezetésének hozzájárulása szükséges.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -

Jelen Alapszabályban a magántulajdonú lakások egészének vagy egy részének nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használók részére is kötelezőek.

A lakásszövetkezet tulajdonában lévő ingatlanok és ingatlanrészek (lakás, garázs, parkoló, zöldterület) használatáért fizetendő bérleti díj mértékét az ügyvezetés határozza meg azzal, hogy a nem tag tulajdonosok által fizetett díjak mértéke mindig nagyobb, mint a szövetkezeti tagoké.

A lakáson belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló valamint az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó szabályait a házirend határozza meg.

Használati viszonyok a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén

- a. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás vagy garázs használati joga a lakásszövetkezet ügyvezetésnek benyújtott és elbírált és a közgyűlés által jóváhagyott pályázat alapján szerzhető meg.
- b. A bérlő, a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakást vagy garázst a lakásszövetkezettel megkötött használati szerződés keretei között maga használhatja, a használat jogát azonban másnak nem engedheti át.
- c. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás vagy garázs használati jogát olyan személy részére nem lehet engedélyezni, aki korábban a lakásszövetkezet működését veszélyeztette.

Az épületekre vonatkozó hatósági előírásokat az ügyvezetés köteles a tulajdonosokkal a szabályzatok (tűzvédelmi, házirend stb.) hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel ismertetni. Amennyiben a lakásszövetkezetre vonatkozó kifüggesztett szabályok ismeretében a tulajdonosok nem hozzák meg a szükséges döntéseket, vállalniuk kell a hatósági szankciók anyagi következményeit. A kiszabott bírságok az adott lakás közös költségét terhelik, a hatósági jegyzőkönyv szerint.

A házon, lakáson belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (házirend) a közgyűlés állapítja meg. Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, továbbá a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET

- ALAPSZABÁLY -

A lakások használati és tulajdoni jogának átruházási feltételei

- a. A tag a tulajdonában lévő lakást maga használhatja, hasznosíthatja, illetve a használat jogát átruházhatja.
- b. A lakás állandó használati vagy tulajdonosi jogának visszerhes átruházása esetén a lakásszövetkezetet az elővásárlásra vonatkozó szabályok szerinti jog illeti meg, melyet az ügyvezetés gyakorol. Amennyiben 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.
- c. A tag halála, illetőleg a nem természetes személy tag megszűnése esetén a használati jog tekintetében jogutódlásnak van helye.
- d. A lakások eladási szándékát, az adásvételi szerződés megkötését megelőző legalább 15 nappal tulajdonosnak be kell jelenteni, amennyiben a lakásszövetkezeti tag is változik.
- e. A lakás egészének három hónapnál hosszabb időre történő bérbeadásának tényét, a bérlő személyét és elérhetőségeit a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül az ügyvezetéssel írásban közölni kell.
- f. A bérlő/albérlő által a lakásszövetkezetnek okozott károkért a tulajdonos felel.
- g. A tulajdonos lakásszövetkezeti tagsága felfüggeszthető, amennyiben a lakás bérlője a lakásszövetkezet szabályait vagy az együttélés normáit sorozatosan megszegi.
- h. A lakásszövetkezeti épületben (lakás és nem lakás célját szolgáló helyiségekben) a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális/erotikus szolgáltatási tevékenységet végezni tilos. Nem megengedett továbbá az olyan vállalkozási tevékenység sem, amely a lakáson kívüli zajjal, rezgéssel, szaggal jár, illetve tilos a jövedéki törvény alá tartozó, fokozottan tűz és/vagy robbanásveszélyes, valamint szexuális jellegű termékek és áruk forgalmazása.

Adatvédelmi szabályok

A lakásszövetkezeti tagok adatai nem nyilvánosak, kivételt képeznek ez alól a vezető tisztségviselők jogszabályban meghatározott adatai.

Az ügyvezetés felhatalmazást kap arra, hogy a tulajdonosok fölhivatali nyilvántartási adatairól és az önkéntesen átadott egyéb adatokról nyilvántartást vezessen. Az ügyvezetés a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés, a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet adatvédelmi szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

9. A lakásszövetkezet gazdálkodása

A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik, vagyonával és a tulajdonosok befizetéseivel – a törvény keretei között – szabadon rendelkezik. Éves költségelőirányzat szerint gazdálkodik, amelyet a közgyűlés állapít meg. A lakásszövetkezet tevékenységének alapja a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos hozzájárulásai és más befizetései, a lakásszövetkezet által létrehozott pénzeszközök, a felújítási kölcsönök, továbbá a működésével kapcsolatosan a lakásszövetkezetet megillető egyéb bevételek. A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – a lakásszövetkezetekről szóló jogszabályok rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat.

A szövetkezet nem természetes személy tagjainak száma nem haladhatja meg a taglétszám húsz százalékát; a szövetkezetnek a szövetkezeti formában működő jogi személy tagjait a nem természetes személy tagok számítása során figyelmen kívül kell hagyni.

A lakásszövetkezetnél a gazdasági év január 1. napjától december 31. napjáig tart.

A lakásszövetkezet működtetésével, fenntartással és felújítással kapcsolatos költségeinek viselése érdekében a tag tulajdonosok a mindenkori közgyűlési döntésnek megfelelő mértékű hozzájárulást kötelesek fizetni, a lakásuk földhivatali nyilvántartásban szereplő alapterületének arányában, míg a nem tag tulajdonosok a tag tulajdonosok által mindenkor fizetett összeg felül „a nem tagi alapba” további a közgyűlés által megállapított havi díjat kötelesek azonos jogcímen fizetni.

Jelen alapszabály elfogadásának időpontjában a tulajdonosok által fizetendő vagyoni hozzájárulások mértéke:

Közös költség 5.000.-Ft/hónap

Nem tagi alap 20.000.-Ft/hónap

A közüzemi szolgáltatások díjait a tulajdonosok kötelesek megfizetni a mindenkori fogyasztásuk alapján számítottak szerint. Ezen költségek megállapításánál figyelembe kell venni a mindenkori – az egyes közüzemi szolgáltatásokra külön vonatkozó – szolgáltatói díjakat. Az ügyvezetés csak a fentiek figyelembe vételével és szem előtt tartásával határozhatja meg és vetheti ki a költséget az egyes tulajdonosokra.

Tulajdonos nem fizetésekor a Lakásszövetkezetet terhelik a víz- és csatorna díjak.

A közgyűlés által megállapított felújítási-, fenntartási- és más befizetési hozzájárulásokat tárgy hó 20. napjáig a tagok és nem tag tulajdonosok előre kötelesek havi egyenlő részletben a lakásszövetkezetnek megfizetni.

Amennyiben a tag és nem tag tulajdonosok a befizetésre megszabott fenti határidőt nem tartják be, úgy a késedelmes befizetés miatt a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összeget kötelesek megfizetni.

Az közgyűlés által kizárt tag – illetve azon tulajdonos, aki a tagfelvételét nem kérte – fizetési kötelezettsége, a nem tag tulajdonosok által fizetendő, kiegészített, emelt összegre vonatkozik.

Am 21

Amennyiben a közgyűlés a szövetkezet tevékenysége gazdasági alapjának kiegészítéseként kölcsön felvételét határozza el, a határozatban meg kell jelölni a kamatokkal növelt kölcsön egy lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső összegét, továbbá a kölcsön visszafizetése fedezetének forrásait.

A tagok a vagyoni hozzájáruláson felül személyes tevékenységgel is közreműködhetnek a lakásszövetkezethez tartozó lakások és közös helyiségek fenntartásában és felújításában, saját költségükön díjazás nélkül.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások bérleti díj bevételét a lakásszövetkezet fenntartási költségeire kell fordítani. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások közös költségét, bérlő hiányában a lakásszövetkezet a fenntartási költségeiből fedezi. A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakások költségeiről az éves beszámoló alkalmával az ügyvezetés a Közgyűlésnek beszámol. A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakások értékesítéséről az ügyvezetés egyhangú határozatot hoz. Az értékesítésnél figyelembe veszi a lakás tulajdonszerzési értékét és a meg nem térült fenntartási költségeit, valamint a szövetkezet vagyongyarapodását. Az adásvételről az éves beszámoló alkalmával az ügyvezetés a Közgyűlésnek beszámol.

A fizetési kötelezettségét legalább 6 (hat) hónapja nem teljesítő tag illetve nem tag tulajdonost az ügyvezetés jogosult írásban felszólítani, a kötelezettség teljesítésére 30 napos határidőt szabni, valamint ennek eredménytelen elteltével a kötelezettségszegő tag ill. nem tag tulajdonos ellen a végrehajtási eljárást megindítani. Az ügyvezetés jogosult a fenntartási költség befizetésével 6 (hat) hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakás tulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelni - melynek teljes költsége tartozó tagot terheli -, a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése 6 (hat) hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az ügyvezetés határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

10. Felelősség

A lakásszövetkezet az alaptevékenységéből eredő tartozásaiért vagyonával felel. Ha ezek a tartozás rendezésére nem elegendők a közgyűlés a tagokat továbbá a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

Ha a tag illetőleg a nem tag tulajdonos a lakásszövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségét felhívás ellenére sem teljesíti, a szövetkezet a tag engedményező nyilatkozatával kérhet munkáltatótól az esedékessé vált tartozás illetményből történő levonását és a levont összegnek a lakásszövetkezet számláját vezető pénztintézet javára történő átutalását.

A lakásszövetkezet tagja és a nem tag tulajdonos az általa jogellenesen okozott kárért a polgári jog szabályai szerint tartozik felelősséggel. A szövetkezet alkalmazottainak fegyelmi és kártérítési felelősségére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ügyvezetés tagjai az ügyvezetési tevékenységük, a felügyelő biztos az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a lakásszövetkezetnek okozott károkért a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a lakásszövetkezettel szemben.

11. Általános ügyrendi szabályok

A lakásszövetkezet közgyűlésére az ügyvezetés üléseire (döntéshozó szerveire) vonatkozó általános szabályok:

A döntéshozó szervek feladataik ellátása érdekében szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal üléseznek, összehívásukért a döntéshozó szerv elnöke vagy akadályoztatása esetén másik vezető tisztségviselője a felelős.

A rendes üléseket a szerv elnöke írásban hívja össze, az ülés tervezett időpontját megelőzően legalább tizenöt nappal. A szerv ülése rendkívüli esetben tizenöt napon belüli időpontra telefonon, elektronikus úton, személyes közléssel is összehívható, ezt a ténytet a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

A meghívónak tartalmaznia kell a lakásszövetkezet nevét, székhelyét és a döntéshozó szerv megnevezését, az ülés idejének és helyszínének megjelölését és az ülés napirendjét. A napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörökben álláspontjukat kialakíthassák.

A döntéshozó szerv az ülést lehetőleg a lakásszövetkezet székhelyén tartja, amennyiben a székhelyen történő ülésezés nem lehetséges, az ülés más helyszínen is megtartható.

Ha a döntéshozó szerv ülést nem szabályszerűen hívták össze, az ülést akkor lehet megtartani, ha az ülésen valamennyi részvételre jogosult jelen van, és egyhangúlag hozzájárul az ülés megtartásához. A döntéshozó szerv ülésén a szabályszerűen közölt napirenden szereplő kérdésben hozható határozat, kivéve, ha valamennyi részvételre jogosult jelen van és a napirenden nem szereplő kérdés megtárgyalásához egyhangúlag hozzájárul.

Az ügyvezetés ülésén a felügyelő biztos tanácskozási joggal vehet részt.

Határozatképesség:

A szerv határozatképes, ha ülésén tagjainak több, mint a fele jelen van, döntéseit – az alapszabályban, illetve a jogszabályokban nevesített eseteket kivéve – egyszerű többséggel hozza, szavazategyenlőség esetén a javaslatot elvetettnek kell tekinteni. A határozatképességet minden határozathozatalnál vizsgálni kell. Ha egy tag valamely ügyben nem szavazhat, őt az adott határozat meghozatalánál a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatképtelen vagy az ilyen okból berekesztett közgyűlés esetén a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a közgyűlés berekesztése esetén az ezt követően fennmaradó – napirenddel újabb közgyűlést kell tartani (megismételt közgyűlés). A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, kivéve a kiválással kapcsolatos vagyonomegosztásról meghozandó döntések esetében.

Határozathozatal:

A tagok a döntéshozó szerv ülésén szavazással hozzák meg határozataikat.

A megismételt közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot.

A határozat meghozatalakor nem szavazhat az,

- a. akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a jogi személy terhére másfajta előnyben részesít,
- b. akivel a határozat szerint szerződést kell kötni,
- c. aki ellen a határozat alapján pert kell indítani,
- d. akinek olyan hozzátartozója érdekelt a döntésben, aki lakásszövetkezetnek nem tagja,
- e. aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll, vagy aki egyébként személyesen érdekelt a döntésben.

A meghozott határozatokat legkésőbb az ülés napját követő 3 munkanapon belül a lépcsőházakban ki kell függeszteni és onnan legalább 30 napig nem távolíthatók el. A határozatokat a kifüggesztéssel egyidejűleg a lakásszövetkezet honlapján is közzé kell tenni.

12. A lakásszövetkezet képviselete, felügyelete

A szövetkezetet, mint jogi személyt az elnök és az elnökhelyettes önállóan képviseli harmadik személyekkel szemben valamint a bíróságok és más hatóságok előtt. Más szövetkezeti tag, alkalmazott illetőleg tisztségviselő csak az elnök írásbeli meghatalmazása alapján járhat el.

Az ügyvezető elnök vagy elnökhelyettese a lakásszövetkezetet akként jegyzi, hogy nevét a szövetkezet előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégnevéhez önállóan írja.

A szövetkezet bankszámlája feletti rendelkezéshez, hitelszerződés megkötéséhez valamint írásbeli kötelezettségvállaláshoz az elnök vagy az elnökhelyettes önállóan jegyezheti a céget.

13. A lakásszövetkezet egyesülése, szétválása, kiválása, megszűnése

1. A lakásszövetkezet egyesülése:

- a. két vagy több szövetkezet külön-külön tartott közgyűlésén (részközgyűlésén) 2/3-os szavazattöbbséggel határozhatja el, hogy új szövetkezetté egyesül vagy egyik szövetkezet a másikba beolvad,
- b. az egyesülő szövetkezetek együttes közgyűlésén állapítják meg az egyesülés időpontját, az új szövetkezet alapszabályát és tartják meg a szükséges választásokat.

2. A szövetkezet szétválása:

- a. a szétváláshoz a határozatképes közgyűlés 2/3-os szavazata szükséges. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.
- b. Az első közgyűlésen kell dönteni a szétválási szándékról és arról, hogy ki-kik melyik szövetkezetnek kíván tagja lenni, ezt követően az ügyvezetés köteles vagyonszármazékosítást, vagyonszármazékosítási javaslatot készíteni. A második közgyűlés határoz a szétválásról és a vagyonszármazékosításáról.
- c. Az új szövetkezetek korábbi kötelezettségeikért a vagyonszármazékosítás arányában felelnek.

**VÁRFAL LAKÁSSZÖVETKEZET
- ALAPSZABÁLY -**

3. A szövetkezet kiválása:
- a. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai – amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn – együttesen válhatnak ki.
 - b. A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább 2/3-os szótöbbséggel határozhatja el.
 - c. A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése határoz.
 - d. A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.
 - e. A kiváláshoz nincs szükség a lakásszövetkezet közgyűlésének hozzájárulására, azonban a kiválás szándékát tartalmazó határozatot az ügyvezetés részére, írásban be kell jelenteni.
 - f. A lakásszövetkezetből minden negyedév zárónapján lehet kiválni.
4. A szövetkezet megszűnik, ha
- a. a közgyűlés egyhangúlag illetve a közgyűlési jogú részközgyűlés elhatározza a jogutód nélküli megszűnést,
 - b. más szövetkezetbe beolvad, azzal egyesül vagy szétválik,
 - c. tagjainak száma 7 fő alá csökken,
 - d. a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti vagy a cégbíróság törvényes okból megszüntnek nyilvánítja.

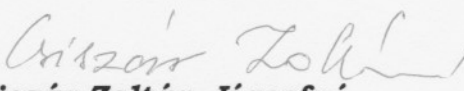
14. Záró rendelkezések

A szövetkezet törvényességi felügyeletét a Györi Törvényszék Cégbírósága látja el.
Jelen alapszabály elfogadásakor:

az ügyvezető elnök: Csiszár Zoltánné
az ügyvezető elnökhelyettes: Simon Géza Botond
a felügyelő biztos: Papp János

A jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály megfelel az 1984. október 12.-én elfogadott, – és a korábbi módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt – 2023. október 6-án elfogadott alapszabály tartalmának.

Sopron, 2023. október 6.


Csiszár Zoltán Józsefné
ügyvezető elnök

Alulírott ügyvéd ezennel igazolom, hogy az alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapszabály módosítások alapján 2023.10.06. napján hatályos tartalmának.

Ellenjegyzem:


KÖRÖSY ÜGYVÉDI IRODA
|K|LEGAL Dr. Körösy Gyula ügyvéd
1124 Budapest, Búrók-utca 14. em. 7.
gyula.korosy@kk-legal.eu +3639 324-1732
adószám: 19307848-2-43 KASZ: 36064016

ügyvéd

KASZ: 36064016.