

B é k é s c s a b a i L a k á s s z ö v e t k e z e t

5600. Békéscsaba, Hunyadi tér 6. sz.

A L A P S Z A B Á L Y A

2018. évi április hó 26. napján történt

módosításával

Egységes szerkezetben

Tartalom:**Oldal:**

1. A szövetkezet cégneve	3
2. A lakásszövetkezet célja	3
3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre	3
4. A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése	4
4.1. Közgyűlés, részközgyűlés	4
4.2. Küldöttgyűlés	7
4.3. Tagértekezlet	9
4.4. Igazgatóság	10
4.5. Felügyelő Bizottság	12
4.6. Tisztségviselők	13
4.7. Könyvvizsgáló	14
5. Képviselet, aláírási jogosultság	15
6. Tagsági viszony	15
6.1. A tagsági viszony keletkezése	15
6.2. A lakásszövetkezeti tag alapvető jogai	15
6.3. A lakásszövetkezeti tag alapvető kötelezettségei	16
6.4. A tagsági viszony megszűnése	17
6.5. A tag kizárása	17
6.6. Kiválás a lakásszövetkezetből	19
6.7. Vagyonmegosztás	19
7. A lakásszövetkezet gazdasági alapja	21
8. Tulajdoni és használati viszonyok	23
9. Felelősségi viszonyok	26
10. Az érdekképviselőhöz fűződő viszony	26
11. A lakásszövetkezet felügyelete	26
12. A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai és a szövetkezet megszűnése	26
13. Az alapszabály hatálybalépése	27

A Békéscsabai Lakásszövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya

1. A szövetkezet cégneve:

Békéscsabai Lakásszövetkezet

A lakásszövetkezet székhelye, telephelye:

Székhelye: 5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 6. sz.

Telephelye: 5600 Békéscsaba, Fövenyes u. 17.

2. A lakásszövetkezet célja:

- a.) a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése
- b.) a lakásszövetkezet által saját szervezésben, vagy önkormányzati együttműködésben szövetkezeti alapelvek figyelembevételével arra igényjogosultak, rászorultak, vagy lakásszükségletüket e formában megoldani szándékozók számára lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építése,
- c.) a lakásszövetkezet működtetésénél az önsegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása

3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépület fenntartásával, korszerűsítésével, új lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület-fenntartási, használatba-adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

FŐ TEVÉKENYSÉG

6832'08 Ingatlankezelés

EGYÉB TEVÉKENYSÉG

3900'08	Szennyeződésmentesítés, egyéb hulladékkezelés
4110'08	Épületépítési projekt szervezése
4120'08	Lakó- és nem lakó épület építése
4222'08	Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
4299'08	Egyéb m.n.s. építés
4321'08	Villanszerelés
4322'08	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4329'08	Egyéb épületgépészeti szerelés
4331'08	Vakolás

4332'08	Épületesztalos-szerkezet szerelése
4333'08	Padló-, falburkolás
4334'08	Festés, üvegezés
4339'08	Egyéb befejező építés m.n.s.
4391'08	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4399'08	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
6810'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08	Ingatlanügynöki tevékenység
6920'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7112'08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7311'08	Reklámügynöki tevékenység
8110'08	Építményüzemeltetés
8121'08	Általános épülettakarítás
8122'08	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129'08	Egyéb takarítás

4. **A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése:**

4.1 **Közgyűlés, részközgyűlés**

A szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A lakásszövetkezet a közgyűléseit részközgyűlések formájában tartja.

Az alapszabály által megállapított részközgyűlési körzeteket az alapszabály szerves részét képező 1. sz. melléklet tartalmazza

Döntési hatáskörök:

Kizárólagosan a közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a., az alapszabály megállapítása
- b., a szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása

A részközgyűlés önálló döntési jogkörrel jár el az alábbi helyi ügyekben:

- a., az épület közös részein a műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározása, a pénzügyi fedezet vállalása,
- b., emeletráépítéshez, tetőtér beépítéséhez, átalakításához hozzájárulás, ennek feltételeinek meghatározása,
- c., a közös használatra szolgáló helyiségek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása
- c., a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása
- d., pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása
- e., az épülethez tartozó közterület gondozásának módja
- f., a küldött (-ek) megválasztása, felmentése

A közgyűlés, részközgyűlés eljárási szabályai:

Közgyűlést szükség szerint, a részközgyűlést legalább évente egyszer össze kell hívni. A közgyűlést (részközgyűlést) az Igazgatóság hívja össze.

Kötelező a közgyűlés (részközgyűlés) összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb negyvenöt napon belül a közgyűlést (részközgyűlést) nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő harminc napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés (részközgyűlés) összehívására.

A közgyűlést (részközgyűlést) - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a részközgyűlési körzethez tartozó minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlési (részközgyűlési) meghívónak tartalmaznia kell:

- a., a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b., a közgyűlés (részközgyűlés) napirendjét, időpontját és helyét;
- c., részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d., a megismételt közgyűlés (részközgyűlés) időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A közgyűlés, részközgyűlés határozatképessége, a szavazás módja:

A közgyűlés (részközgyűlés) határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. Ha a közgyűlés (részközgyűlés) határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést (részközgyűlést) tartani:

- a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

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

Az előzetesen meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben határozat nem hozható.

A közgyűlés (részközgyűlés) a határozatokat jelenlévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza.

A közgyűlésen (részközgyűlésen) lakásonként (használati egységenként) csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában vagy használatában áll és közülük több is megjelenik az ülésen, úgy egységenként csak egy egyező szavazat vehető figyelembe. Az esetleg ellentétesen leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen (részközgyűlésen) írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadóak.

A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen közgyűlési (részközgyűlési) képviseletre legfeljebb kettő szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

A közgyűlés (részközgyűlés) jegyzőkönyve:

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a., a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b., a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
- c., a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d., a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e., a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

Részközgyűlésen levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek ugyanaz a személy is megválasztható. A hitelesítők más részközgyűlési tisztséget nem láthatnak el.

A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthet és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

Szavazás közgyűlés (részközgyűlés) összehívása nélkül:

A jogszabály adta lehetőség alapján a tagok közgyűlés (részközgyűlés) összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, ha a döntés ily módon megoldható.

Nem lehet írásban szavazni az alábbi pontokban:

- a., az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b., az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- c., a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése,
- d., a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e., a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költség előirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f., a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g., a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;

Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

- az igazgatóságnak rövid, de a lényegét magában foglaló írásbeli tájékoztatást kell megküldeni a tagoknak, amely a döntéshez elégséges legfontosabb adatokat tartalmazza,
- szavazólapot kell küldeni, amely a tárgykör megnevezése mellett – előre nyomtatott – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. Több tulajdonos esetén egy szavazólap adható ki egy használati egységre. Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani,
- a tagok szavazatukat a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával adják le, az épület küldöttjének vagy a szövetkezet székhelyén

- az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelő bizottság 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattározás szabályai szerint kell eljárni.
- A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „Igenmel” vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha nincs minősített többség előírva.
- a szavazás eredményéről, a döntés időpontjáról, a szavazatok összeszámlálásától számított 15 napon belül a tagokat a határozatok közlésével írásban értesíteni kell

4.2. Küldöttgyűlés:

A szövetkezetenél a küldöttek egy-egy részközgyűlési körzetet képviselnek.

A küldötteket a tagság a részközgyűlésen, a lakásszövetkezet tagjai közül nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel választja. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Megbízatusuk 5 (öt) éves időtartamra szólhat. A küldött többször is újrválasztható. Egy személy több részközgyűlési körzetben is megválasztható, azonban háromnál több körzetben nem lehet küldötté választani.

A küldöttgyűlés - az alapszabály felhatalmazása alapján - a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

A küldöttek száma és a küldöttek által képviselt részközgyűlési körzetek oly módon vannak meghatározva, hogy abban a műszakilag és építészetileg önálló lakóépület(ek) tagsága arányos képviseléssel rendelkezessen. 15-100 lakás 1 küldöttet, 101-200 lakás 2 küldöttet, 201-300 lakás 3 küldöttet választ. A küldöttek száma nem lehet kevesebb, mint 30 fő.

A küldöttek jogai és kötelességei:

A küldött, a lakásszövetkezet tagjai közül, a részközgyűlés által megválasztott, szövetkezeti kezelésű épületben ingatlan tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs. Tevékenysége során a küldött, az Őt megválasztó tulajdonosi közösség felhatalmazásával, annak érdekeit képviselve jár el, felelősséggel gyakorolja tisztségéből fakadó jogait és kötelességeit.

Megbízatusa megszűnik:

- megbízatusa időtartamának lejártával
- a küldött lemondásával
- a részközgyűlés általi felmentéssel
- a küldött halála esetén
- a küldött lakásszövetkezeti tagságának megszűnésével
- a részközgyűlési körzet megszűnésével

A küldött évente legalább egy alkalommal kötelezően, de szükség esetén többször is kezdeményezheti a Lakásszövetkezet Igazgatóságánál a körzetét érintő részközgyűlés összehívását az Alapszabály (4.1) pontjában foglaltak szerint, ahol minden alkalommal, napirendtől függetlenül köteles beszámolni tulajdonostársainak az előző részközgyűlésen hozott határozatok végrehajtásáról.

Részt vesz szövetkezet küldöttgyűlésein, ahol körzetét képviselve joga van:

- a napirend vitájában felszólalni
- a szövetkezet működését és a részközgyűlési körzetét érintő témákban véleményt nyilvánítani
- a közösségi munkavégzés elősegítésére jobbitó szándékú indítványt tenni
- szavazni a napirenden lévő témában /az előterjesztett határozati javaslatot elfogadni, azt elvetni, vagy a szavazástól tartózkodni/.
- Részközgyűlésen kérésre a szövetkezet által rendelkezésére bocsátott adatok alapján, tájékoztatja tulajdonosait a küldöttgyűlés határozatairól, a szövetkezet gazdasági helyzetéről és az esetleges szervezeti változásokról.
- Képviselve a tulajdonosi közösséget, közreműködően eljár a lakásszövetkezetnél és a szövetkezet által szolgáltatott, a részközgyűlési körzet működésével kapcsolatos információkat közvetíti a tagok felé.
- A tulajdonosi közösség tájékoztatása érdekében a szövetkezetnél betekinthez a körzetét érintő folyó évi nyilvántartásokba, szerződésekbe, számlákba, munkalapokba. Ha kibocsátói másolat nincs birtokában, ezekről kivonatos másolatot kérhet. Előzetes regisztrációt követően a szövetkezet honlapjáról a körzetét érintő közvetlen információkhoz juthat.
- A szövetkezet működését illetően közösségi célú javaslattal, panasszal, észrevétellel fordulhat a Lakásszövetkezet Igazgatóságához, Felügyelő Bizottságához illetve, fogadó órákon a szövetkezet elnökétől szóbeli meghallgatást kérhet.
- A szövetkezet egységes működése érdekében a küldöttgyűlés által meghozott határozatok végrehajtásában, tekintet nélkül arra, hogy az abban foglaltakkal egyetértett vagy sem, a küldöttnek együttműködően részt kell vállalnia!
- A körzetét érintő ügyekben a küldött a szövetkezet ügyvezetésétől műszaki, pénzügyi, jogi felvilágosítást, útmutatást, tanácsot, állásfoglalást kérhet.
- Az SZMSZ-ben meghatározott módon, keretösszegtől függően a részközgyűlési körzetében lévő ingatlanok, illetve azok szövetkezeti tulajdonú részeinek üzemszerű működésében, építészeti vagy épületgépészeti elemeiben keletkező műszaki hiba, üzemzavar vagy bekövetkezett anyagi kár javítását, elhárítását, akár sürgősséggel is kezdeményezheti, ezek megelőzésére a szövetkezet ügyvezetésének javaslatot tehet.
- Jogosultsági körében elvégzett munkákról, beszerzésekről kiállított munkalapokat, számlákat, azok tartalmi ellenőrzésével, anyagi felelősséggel igazolhatja.
- Jogosult az ingatlanon/ épületen/ végzett jelentősebb munkák műszaki átadás-átvételénél jelen lenni, észrevételt tenni, az ott készült jegyzőkönyvet aláírni.
- Jogosult hatósági szemléken, műszaki bejárásokon, közműszolgáltatók közösségi mérőcseréjénél jelen lenni, észrevételt tenni, az ott készült jegyzőkönyvet, munkalapot aláírni.
- Az SZMSZ-ben összegszerűen meghatározott nagy értékű beruházások esetében csak részközgyűlési határozattal a szövetkezet Kivitelezési és Versenyeztetési Szabályzata alapján járhat el.
Személyes megállapodás alapján vállalkozókkal, kivitelezőkkel ilyen mértékű munkákat, jogosultság híján, anyagi és jogi felelősség terhe mellett nem végeztethet, szerződést nem köthet! Árajánlatot a Békéscsabai Lakásszövetkezettel előzetesen egyeztetett műszaki tartalommal kérhet!
- A küldött a részközgyűlés jóváhagyásával, módosításával díjazásban részesülhet. Annak mértékét az igazgatóság javaslata alapján a küldöttgyűlés évente határozza meg.
- A küldött képviseleti, ügyintézői jogait csak a szövetkezet keretén belül érvényesítheti.
- Az ingatlankezeléssel kapcsolatos ügyekben hatóságok, közműszolgáltatók, pénzintézetek, biztosítók, kivitelező cégek és vállalkozók felé, jogi személyként csak a szövetkezet jogosult eljárni.

- Azokban a részközgyűlési körzetekben, ahol nincs küldött, a szövetkezet épület fenntartási és szavazat nélküli küldötti tevékenység ellátására, az érintett körzet költségére, gondnokot alkalmazhat. A gondnoknak a szövetkezet küldöttgyűlésén szavazati joga nincs.
- A Lakásszövetkezet Igazgatósága, az SZMSZ- ben leírt módon, írásbeli figyelmeztetés után határozatban megállapíthatja a küldött tevékenységének elégtelenségét, kezdeményezheti a küldött visszahívását.

A küldöttgyűlés hatásköre:

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

a., az Alapszabály módosítása,

a 2004. CXV. törvény (a lakásszövetkezetekről szóló) 15. §. (2) bekezdésben meghatározott kivétellel, az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyongegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

az Igazgatóság tagjainak, elnökének és elnökhelyettesének megválasztása, felmentése,

b., a Felügyelő Bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése,

c., a tisztségviselők és küldöttek díjazásának megállapítása,

d., a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költség előirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;

e., belépés a szövetkezetbe, gazdasági társaságba, illetve kilépés onnan, továbbá gazdasági társaság alapítása, ha a bevitt vagyoni érték nem haladja meg az 50.000.000,-Ft-ot.

f., belépés érdekeképviseleti szervbe, kilépés onnan,

g., tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés

i./ A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása a részközgyűlés belső ügyének minősülő döntések kivételével.

j./ mindaz, amit a törvény a küldöttgyűlés hatáskörébe utal

A küldöttgyűlés eljárási szabályai, határozatképesség, a szavazás módja:

A küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A küldöttgyűlésen – tanácskozási joggal a szövetkezet bármely tagja részt vehet.

A küldöttgyűlés összehívására a közgyűlés összehívásánál leírtakat kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

- A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a jelenléti ív szerint a küldöttek több mint fele jelen van.
- Minden küldöttnak az általa képviselt részközgyűlési körzeteként egy szavazata van.
- A küldött csak személyesen gyakorolhatja képviseleti jogait, meghatalmazással ezek a jogok másra nem ruházhatók át.
- A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg.

- Az Alapszabály módosításának elfogadásához, a küldöttgyűlésen résztvevő tagok szavazatának kétharmados többsége szükséges
- A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

4.3 Tagértekezlet

A lakásszövetkezet a tagok részközgyűlési körzetén belüli épületenként vagy lépcsőházanként szerveződő közösségeit, ahol az épületek, illetve a lépcsőházak önálló pénzügyi elszámolási egységet képeznek, a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

A tagértekezlet helyi hatáskörét illetően is a küldött jár el, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit.

A tagértekezlet jogosult:

- a., véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni.
- b., a tagértekezleti körzetben lévő lakóépületben (lépcsőházban) a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezet tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani, az ebből származó bevételek felhasználásáról rendelkezni. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és küldöttgyűlése felé javaslatként funkcionál.
- c., a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni
- d., a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni
- e., a tagértekezlet önálló jogkörrel jár el: a műszakilag szükségessé vált belső felújítási munkák elhatározása, a pénzügyi fedezetvállalása ügyében, amely a lépcsőházat, épületet érinti, a részközgyűlési körzet egészét érintő felújítások kivételével
- f., a tagértekezlet döntésével azonos értékű a tagok 2/3 részének írásban tett azonos tartalmú nyilatkozata

A tagértekezlet határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent, állásfoglalásait, döntéseit egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Az épület (lépcsőház) ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet igazgatósága köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezleten indokolni kell.

4.4. Igazgatóság:

A lakásszövetkezet küldöttgyűlése a szövetkezet tagjai közül – öt éves időtartamra – 4 (négy) tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság a szövetkezet vezető testülete.

Az igazgatóság elnökét és az elnökhelyettesét a küldöttgyűlés választja meg az igazgatóság tagjai közül, titkos szavazással.

A szövetkezet törvényes képviselője az elnök, aki egyúttal az igazgatóság elnöke.

Az igazgatóság hatásköre és feladatai:

Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét – melynek

vezetője az ügyvezető igazgató – gyakorolja a hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatóját, főkönyvelőjét.

Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az alapszabály mellékletében meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni. Az igazgatóság tevékenységéért a küldöttgyűlésnek felelős.

Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.

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

Az Igazgatóság az előírt fizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő áremelés szövetkezetre eső arányában megemelheti, eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítőkkal szemben az alábbiak szerint:

- a., A tag és nem tag részére előírt havi fizetési kötelezettség elmulasztása esetén, postai úton felszólítja, az érintett fizetési kötelezettsége maradéktalan teljesítésére - új további 8. napon belüli fizetési határidő tűzésével -, egyben tájékoztatja (felhívja figyelmét), hogy amennyiben a felszólításban foglaltak ellenére sem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy bírósági eljárás kezdeményezésére kerül sor.
- b., A felszólításnak tartalmaznia kell, hogy a fizetési késedelem miatt e felszólítással megindult eljárás valamennyi költségét, készkiadását, illetve a mindenkori törvényben megállapított késedelmi kamatot is meg kell fizetni.
- c., Az igazgatóság által a hátralékos tag részére törvényi előírásnak megfelelően megküldött felszólítás - a törvényben leírt módon - kézbesítési vélelemmel bír.
- d., A bírósági eljárás (fizetési meghagyás, polgári per) jogerőre emelkedését követően a tartozást, illetve az eljárással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget (előző bekezdés) ha nem fizették meg, úgy a követelés behajtása érdekében végrehajtási eljárás kezdeményezésére kerül sor, munkabér, egyéb jövedelem, valamennyi ingó és ingatlanulajdonban álló dolgokra nézve, illetve meg kell fizetni a végrehajtási költségeket is.

Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:

- kidolgozza és beterjeszti a kölcsön (hitel) összegszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét.

Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelőbizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

Az Igazgatóság testületként látja el tevékenységét, egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.

Az Igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az Igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely Igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az indok megjelölésével indítványozza.

Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Az igazgatóság a lakást érintő tulajdonosváltás esetén - kérésre - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság előző bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

Az igazgatóság jogosult az alapszabályon kívül az alábbi lakásszövetkezeti szabályzatok megalkotására:

- SZMSZ
- Számviteli politika és Számlarend
- Pénzkezelési szabályzat
- Leltározási szabályzat
- Selejtezési szabályzat
- Értékelési szabályzat
- Iratkezelési szabályzat
- Tűzvédelmi szabályzat
- Munkavédelmi szabályzat
- Versenyeztetési szabályzat

4.5. Felügyelő Bizottság

A lakásszövetkezet küldöttgyűlése a szövetkezet tagjai közül – öt éves időtartamra – 3 (három) tagú Felügyelő Bizottságot választ.

A Felügyelő Bizottság elnökét a küldöttgyűlés a már megválasztott Felügyelő Bizottsági tagok közül választja meg. A Felügyelő Bizottságnak nem lehet tagja az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagja, az ügyvezető igazgató, a felsoroltak közeli hozzátartozója, ill. élettársa.

A Felügyelő Bizottság ellátja a tagok tulajdonosi érdekeinek képviselését, és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

Ennek során:

- a szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, és a lakásszövetkezet irataiba betekinthez
- az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak vagy más belső szabályzatoknak megfelelően járjon el,
- indítványozhatja az Igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a küldöttgyűlés összehívását,
- összehívja a küldöttgyűlést (részközgyűlést), ha az Igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének,
- az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról. E nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is,

- javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.
- a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti 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 Felügyelő Bizottság feladatainak ellátásához külső szakértőt is felkérhet (a szövetkezet költségére).

A lakásszövetkezet igazgatósága köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül - de legkésőbb a legközelebbi igazgatósági ülésen - határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

4.6. A tisztségviselők

A szövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke, az elnökhelyettes, az Igazgatóság tagjai, a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai.

A tisztségviselőket a küldöttgyűlés a szövetkezet tagjai közül – 5 (öt) éves időtartamra - titkos szavazással választja meg.

A szövetkezet a választott tisztségviselőkkel szemben szakmai követelményt nem támaszt.

Nem lehet tisztségviselő a szövetkezetben:

- akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél,
- közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.
- aki a gazdasági társaságokról szóló tv. alapján vezető tisztségviselő nem lehet
- akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- aki nem tagja a lakásszövetkezetnek,
- az a tisztségviselői megbízatást elfogadni szándékozó személy, vagy a küldöttgyűlés írásbeli felhívására az a hivatalban lévő tisztségviselő, aki tizenöt napon belül a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal (erkölcsi bizonyítvány) illetve nemleges köztartozási igazolással nem igazolja, hogy vele szemben törvényben lefektetett kizáró ok nem áll fenn,
- alkalmasság esetén a bizonyítványok kiadásának eljárási költségeit a lakásszövetkezet az érintett tisztségviselő részére megtéríti.

A tisztségviselő megbízása megszűnik:

- a megbízás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő lemondásával,
- a küldöttgyűlés általi felmentéssel,
- a tisztségviselő halálával,
- a lakásszövetkezeti tagsága megszűnésével

- a részére kiállított, törvényben előírt igazolások marasztaló tartalma esetén
- felmerült, és a törvényben foglalt határidőre meg nem szüntetett összeférhetlenség esetén

Ha a tisztségviselő megbízatása a megbízatásának lejártja előtt megszűnik, a küldöttgyűlés a legutóbbi tisztújításnál felállított jelölőbizottság konszolidált választási listájáról, a választhatók elfogadó nyilatkozatával a soron következő jelöltek közül választ tisztségviselőt. A választható jelölteket a jelölőbizottság elnöke, vagy az Igazgatóság által felkért tagja terjeszti a küldöttgyűlés elé. A választás titkos szavazással az Alapszabályban előírt módon történik.

Az így megválasztott tisztségviselő megbízatása az adott ciklusra megválasztott tisztségviselők megbízatásával együtt jár le.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt hitelt érdemlő okirattal vagy teljes bizonyító értékű magánokiratban nem igazolja.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az Igazgatóság, vagy Felügyelő Bizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a 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 tisztségviselők felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.

Összeférhetlenség:

- közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a szövetkezet tisztségviselői,
- a lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává,
- tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen - írásban - tájékoztatni köteles.

A tisztségviselők felelőssége:

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

Nem terheli az előző bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelő Bizottságnak - írásban - bejelentette.

4.7 A Könyvvizsgáló

a., A Békéscsabai Lakásszövetkezetnél állandó könyvvizsgáló működik.

b., A könyvvizsgáló legfeljebb ötévi időtartamra megbízható.

- c., A könyvvizsgáló betekinthez a lakásszövetkezet dokumentációjába, a vezető tisztségviselő(k)tól és a lakásszövetkezet dolgozóitól felvilágosítást kérhet. A lakásszövetkezet pénztárát, értékpapír- követelés- és kötelezettség állományát, szerződéseit és bankszámláját megvizsgálhatja.
- d., A könyvvizsgáló a Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése elé terjesztett minden jelentést – különösen a számviteli törvény szerinti beszámolót, mérleget és eredménykimutatást – megvizsgál abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak és véleményét ismerteti. E nélkül a jelentés nélkül érvényes határozat nem hozható.
- e., A könyvvizsgálót a küldöttgyűlésre meg kell hívni.
- f., Ha a könyvvizsgáló megállapítja, illetve egyébként tudomást szerez arról, hogy a lakásszövetkezet vagyonának jelentős mértékű csökkenése várható, illetve olyan tény észlel, amely a vezető tisztségviselő(k) tv.-ben meghatározott felelősségét vonja maga után, köteles a közgyűlés (küldöttgyűlés) összehívását kérni. Ha az Igazgatóság a közgyűlést (küldöttgyűlést) nem hívja össze, vagy a közgyűlés (küldöttgyűlés) a jogszabályok által megkivánt döntéseket nem hozza meg, a könyvvizsgáló köteles erről a törvényességi felügyeletet, ellátó cégbíróságot értesíteni.
- g., A könyvvizsgáló tevékenységére, jogkörére és feladataira egyebekben a Ct. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, a könyvvizsgáló felelősségére, pedig a könyvvizsgálóra vonatkozó jogszabályokban, illetve a Polgári Törvénykönyvben meghatározott felelősségi szabályok az irányadók.

5. **Képviselés, aláírási jogosultság:**

A szövetkezetet az Igazgatóság elnöke képviseli.

Más tag, vagy alkalmazott az elnök írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet.

Az elnök cégjegyzési joga önálló.

Együttesen képviseli a szövetkezetet az ügyvezető igazgató és főkönyvelő.

Cégjegyzésük érvényességéhez mindkettőjük aláírására van szükség.

6. **Tagsági viszony:**

6.1 **A tagsági viszony keletkezése:**

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

a., írásban kéri tagként való felvételét

b., a lakás, garázs, üzlethelyiség tulajdonosa, vagy résztulajdonosa

c., írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

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

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

A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

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

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

A tagfelvételtől az igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt írásban értesíteni, és a részközgyűlést tájékoztatni kell.

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

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

6.2 A lakásszövetkezeti tag alapvető jogai:

A szövetkezeti tagot, mint tulajdonost, megilletik a tulajdonához fűződő jogok:

- Az ingatlan (lakás, nem lakás célú helyiség) birtoklásának joga /tulajdonos az ingatlant hatalmában tarthatja, illetve visszaszolgáltatását követelheti attól, aki azt jogosulatlanul használja/.
- Birtokvédelem joga.
- Használat joga /rendeltetésszerű, jogos használat/.
- Haszon szedésének és élvezetének joga / bérbeadás, haszonélvezet/.
- Rendelkezési jog / értékesítés, ajándékozás, öröklés/.
- Tulajdonosként viselnie kell az ingatlanával kapcsolatos terheket és a más által meg nem térített károkat, a fentiekre vonatkozó külön jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A tag alapvető joga, hogy:

- a., részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b., igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c., tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a részközgyűlésen, tagértekezleten,
- d., a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- e., a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.
- f., A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.
Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre - felfüggesztheti.
- g., lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a részközgyűlés határozatának keretei között - jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

6.3 **A lakásszövetkezeti tag alapvető kötelezettségei:**

- a., teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b., a lakásában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot,
- c., 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, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- d., A tagnak felróható módon tartós, három hónapot meghaladó díjhátralék esetén, a tag tulajdonában lévő ingatlanokat érintő jelzálogjog bejegyzése és az adósság behajtási eljárás megindítása mellett tűrje a Szövetkezet Igazgatósága által határozatban elrendelt, szövetkezeti kezelésben lévő ingatlanát érintő közösségi szolgáltatások (fűtés, melegvíz, **ivóvíz** lift használat) korlátozását vagy felfüggesztését saját ingatlanán belül is a jogerős bírósági határozatnak megfelelően.

A fenti eljárás során köteles biztosítani a szolgáltatás korlátozásához vagy felfüggesztéséhez szükséges műszaki munkák elvégzéséhez a lakásába vagy saját tulajdonú, nem lakás célú helyiségbe történő bejutást a jogerős bírósági határozatnak megfelelően.

A Lakásszövetkezet köteles megtéríteni a c., d., pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

A lakás tulajdonosa a lakás tulajdonjogának megszerzését, illetőleg elidegenítését követő 15 napon belül köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- a., lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
- b., lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c., a lakásában lakó személyek számát akkor, ha a melegvíz szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma között kell megosztani,
- d., haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A bejelentés elmulasztása esetén, az esetlegesen fennálló tartozás megfizetésére az utoljára bejelentett tulajdonost kell kötelezni.

Az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az előző bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

6.4 **A tagsági viszony megszűnése:**

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a tag meghal vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;
- a tagot kizárlják;
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A tag kilépési szándékát az Igazgatóságnak írásban kell bejelentse. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése közötti időtartam 30 nap.

A tagsági viszony megszűnésével a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével – a szövetkezettől nem követelheti.

Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

A megszűnés időpontjában a tárgyi időszakot érintő előírásokat a szövetkezet a taggal maradéktalanul megfizetteti, s egyben nyilatkozik arról, hogy a tényleges költségelszámolást a volt tag részére írásban a tárgyévi mérleg elfogadását követő 30 napon belül megküldi.

A tag írásban nyilatkozik a szövetkezet felé a tagsági viszony megszűnésének időpontjában, hogy a tényleges költség elszámolásokból adódó kötelezettségét teljesíti az írásbeli értesítéstől számított 15 napon belül.

6.5 A tag kizárása:

A kizárásra jogosult Igazgatóságnak – a kizárást tárgyaló ülésére – a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban kell közölni.

A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a., a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek 30 napon belül felszólítás ellenére nem tesz eleget;
- b., a szövetkezeti közösség ellen lép fel, a szövetkezet egységét megbontó tevékenységet fejt ki, a szövetkezeti vagyont súlyosan rongálja, tudatosan kárt okoz,
- c., felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,
- d., amennyiben a kizárt tag küldött vagy tisztségviselő, a részére járó díjazás/tiszteletdíj folyósítását a Lakásszövetkezet Igazgatósága a kizáró határozat keltének napjától felfüggeszti.

A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

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

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

A nem tag tulajdonos joga és kötelezettsége

Nem tag tulajdonos az, aki a lakásszövetkezet kezelésében lévő épületben lakás/ nem lakás célú helyiség tulajdonnal rendelkezik de nem tagja a lakásszövetkezetnek; tagfelvételét nem kérte, illetve a tagfelvételi kérelmét az Igazgatóság elutasította, vagy a szövetkezet tagjai közül kizárták.

A nem tag tulajdonost megilletik mindazok jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost megilletik, illetve terhelik.

A nem tag tulajdonos:

- a lakásszövetkezet tagjainak nyújtott szolgáltatásokat kedvezmények nélkül, piaci áron vehetik igénybe.
- a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeiből nem részesedhetnek.
- a szövetkezet működésével kapcsolatos költségek tulajdon arányos részét áthárítva viseli.
- a lakásszövetkezetben tisztségviselővé nem választható.

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

A nem tag tulajdonos kérheti a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát – annak közlésétől számított 60 napos határidőn belül – mely jogszabályba vagy az alapszabályba ütközik. A jogsértő határozattal érintett tulajdonos a sérelmet – perindítás előtt – köteles a felügyelő bizottságnak bejelenteni.

6.6 **Kiválás a lakásszövetkezetből**

- a., A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai- amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn- együttesen válhatnak ki.
- b., A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége, legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el.
- c., A kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot, a részközgyűlés jegyzőkönyvének, jelenléti ívének csatolásával az Igazgatóságnak legkésőbb a kiválást megelőzően 90 nappal meg kell küldeni.
- d., A lakásszövetkezetből minden negyedév zárónapján lehet kiválni.
- e., A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó tag és nem tag (egység) tulajdonosok viselik.
- f., A felújítási alap 80 %-ának átutalása kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követően 3. banki napon, a maradék 20 % 60 napon belül esedékes.
- g., Az üzemeltetési alap elszámolása és átutalása a kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követő 60 napon belül esedékes.
- h., A kiválásra egyebekben a Lakásszövetkezeti Törvény idevonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

6.7 **Vagyonmegosztás**

- a., A lakásszövetkezetből kiválni szándékozó épület/tulajdonosi közösség szövetkezeti vagyon megosztására irányuló igényéről a közgyűlés határozatban dönt.
- b., A lakásszövetkezet vagyonmegosztási elvei szerint, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés alapján, könyvvizsgáló ellenjegyzésével összeállított vagyonmegosztási javaslatot a lakásszövetkezet Igazgatósága terjeszti a Közgyűlés elé.

c., A vagyonmegosztási eljárásnál, a kiválni szándékozó épület/ tulajdonosi közösség terhére el kell számolni: - a rendkívüli közgyűlés összehívásának,- az eljáráshoz szükséges engedélyek és igazolások beszerzésének,- a hivatali ügyintéзések,- a vagyonértékelés,- a könyvvizsgálói felügyelet és más, az ügyintézésben jelentkező szükséges kiadások díját és költségét. A felmerülő kiadásokat a kiválni szándékozó egység megelőlegezni köteles.

A vagyonmegosztási elvek:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet a 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt. 48-52. §-ában foglaltaknak eleget téve a lakásszövetkezetből történő kiválás esetén az alábbi vagyonmegosztási elvet és gyakorlatot alkalmazza:

1./ A Lakásszövetkezet Igazgatósága a kiválást tárgyaló közgyűlés számára a törvény által előírt időben és módon elkészített vagyonmérleg alapján olyan vagyonmegosztási javaslatot tehet, amely összhangban van a lakásszövetkezeti működés törvényi és más jogszabályi, alapszabályi rendelkezéseiben foglaltakkal, továbbá figyelemmel van az ezekből fakadó működési sajátosságokra.

2./ Az 1./ pontban foglaltak mellett nem lehet figyelmen kívül hagyni a vagyonmegosztás során azt az alapelvet sem, hogy a Lszt. 50-51. §-ában foglaltaknak mindenben megfelelő kiválni szándékozó szervezeti egység mióta tagja a lakásszövetkezetnek, hozzájárult-e, és ha igen, milyen mértékben a vagyonmérlegben szereplő és a vagyonmegosztás alapját képező vagyonhoz.

3./ A Lszt. 45. § (1)-(2) bekezdéséből adódóan a kiváló önálló szervezeti egységnek járó vagyonmegosztási elszámolás része a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetéseinek és az ezzel szemben a lakásszövetkezet által teljesített kötelezettségek egyenlege a kiválás időpontjában. Ezt az egyenleget csökkenti a kiválni szándékozó szervezeti egységre eső időarányos szövetkezeti általános költség.

Az elszámolás alapja a kiválni szándékozó önálló szervezeti egységnél a lakásonként, épületenként vezetett nyilvántartások alapján a fentiek szerint megállapított érték. Ezen vagyoni elem értékének a lakásszövetkezet részéről történő átutalása a kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követően az alábbiak szerint esedékes:

- A felújítási alap 80 %-ának átutalása kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követően 3. banki napon, a maradék 20 % 60 napon belül esedékes.
- Az üzemeltetési alap elszámolása és átutalása a kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követő 60 napon belül esedékes.

4./ A hivatkozott jogszabályok alapján a kiváló szervezeti egység csak a tárgyidőszaki kamatbevételek arányos részére jogosult Ezt az értéket a vagyonmegosztás során úgy kell megállapítani, hogy az időarányos kamatbevételt el kell osztani a vetítési alappal, mint elszámolási egységgel, ami az összes lakásszövetkezeti tulajdonú épület vagy lakás számát jelenti, és ezt az összeget meg kell szorozni a kiváló szervezeti egységbe kerülő épület vagy lakásszámmal. Ezen értéket csökkenteni kell az arányos pénzügyi műveletek ráfordításaival, a kapcsolódó kamat- és bankköltségekkel, amelyeket az előzőek szerint kell számítani és megállapítani.

A kiváló szervezeti egység nem jogosult az arányos tárgyidőszaki kamatbevételre, ha a kiválást megelőző időszak hónapjai számának felénél nagyobb részében a kiválásban érintett szervezeti egységnek - az épület/ek, a lakások tulajdonosainak - összességében hátraléka volt, és azt csak a kiválás eldöntése előtt rendezték. Az

előzőekben vázolt helyzetben is el kell számolni azonban a kiváló szervezet egységeire eső pénzügyi műveletek arányos ráfordításait.

A korábbi évek kamatbevételei és ráfordításai nem képezik a vagyonmegosztás alapját, minthogy azok minden évben visszaosztásra, illetve elszámolásra kerültek az épületekre, lakásokra.

5./ A vagyonmegosztási javaslatban meg kell állapítani, hogy a kiválásig a lakásszövetkezet osztatlan közös tulajdonát, osztatlan vagyonát képező ingatlanvagyonából – központi épület, telek, garázs, stb. – milyen érték jut egy elszámolási egységre, figyelemmel a 2./ pontban foglaltakra is. Ezt az értéket annyival kell megszorozni, ahány elszámolási egység fog a kiválni szándékozó szervezeti egységbe kerülni.

A lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek közös tulajdonú részei csak ezen elszámolás elfogadását követően kerülhetnek a kiválni szándékozó szervezeti egység tulajdonába. A vagyonmegosztási javaslat alapján a fentiek szerint megállapított érték pénzügyi elszámolásának időpontjában a felek állapodnak meg a jogszabályból kiindulva.

6./ A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő eredmény akkor vonható be a kiváláskori vagyonmegosztásba, ha az a korábbi években ténylegesen felhalmozásra került és nem került bármilyen formában a vállalkozásba visszaforgatásra, vagy azt nem használták fel a lakásszövetkezet bármilyen célú működtetésére.

Az előzőeken túlmenően a kiválás során a vállalkozási tevékenységből származó, a tárgyidőszakban elért eredmény – fentiek szerint számított - arányos részére a kiváló szervezeti egység akkor jogosult, ha a kiválást megelőzően az adott évben legalább 9 hónapig a lakásszövetkezet keretében működött. Az elszámolásra a tárgyévi éves beszámoló küldöttgyűlési elfogadását követő 30 napon belül kerül sor.

7. **A lakásszövetkezet gazdasági alapja:**

A szövetkezet éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik, melyet a küldöttgyűlés állapít meg. Az éves költségelőirányzat jóváhagyásáig az Igazgatóság az előző évi költségvetés alapján végzi tevékenységét.

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásai a következők.

- a., A tagok építéssel, a tag és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos befizetései.
A fenntartás az üzemeltetést, a karbantartást és a felújítást jelenti.
- b., A vállalkozási tevékenység bevételei, melyek különféle szolgáltatások ellenértékei.
- c., Késedelmi kamatbevétel.
- d., Kártérítésből, költségtérítésből, kötbérből eredő bevétel.
- e., Pénzügyi műveletek bevételei. Ezen belül kiemelt fontosságú a lekötött pénzeszközök hozama.
- f., Hitelből eredő pénzforgalmi bevétel.
- g., Támogatásból származó bevétel.
- h., Osztalék.
- i., Egyéb, előzőekben nem említett bevétel
- j., A Lakásszövetkezet tulajdonában álló önálló albetétként nyilvántartott ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj a Lakásszövetkezetet illeti meg.

A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületeként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A lakásszövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a küldöttgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 – december 31. közötti időszak. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás, vagy a leolvasás technikai napjai figyelembevételével lehet eltérni.

Az üzemelés és karbantartás költségeinek fedezete:

A tag és nem tag tulajdonosok üzemelési és karbantartási hozzájárulásának mértékét - mely évenként módosulhat - elszámolási egységenként az Igazgatóság határozza meg. Az elszámolási egység lehet egy épület, vagy egy lépcsőház, az adott részközgyűlés határozatának megfelelően. A megállapított összegek az éves időtartamon belül módosíthatók, amennyiben a gazdálkodás megváltozott, előre nem látott körülményei indokolják.

Az üzemeltetési és karbantartási hozzájárulások meghatározása két lépésben történik: először az elszámolási egységekre vonatkozóan, majd az azokon belül levő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A felosztás módja eltérő az egyes költségcsoportok esetében. A közvetlen költségek a lakásokra az alapterületük (m²) arányában kerül felosztásra.

A szövetkezeti általános költség meghatározott része ingatlan típusonként (lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, garázsok) egyenlő mértékben (fix összeg), kerül megállapításra. A fennmaradó szövetkezeti általános költségrész pedig az elszámolási egységekre az elszámolási egységenként felmerült közvetlen költségek arányában, az elszámolási egységeken belül a lakások és nem lakás célját szolgáló helyiségekre alapterületük (m²) arányában kerül felosztásra.

A szövetkezeti általános költség fix összegét lakásokra és nem lakás célú helyiségekre évente a Küldöttgyűlés határozza meg, az igazgatóság előterjesztése alapján.

A központi fűtéssel és melegvízellátással rendelkező épületek esetében a melegvíz lakásonként fizetendő díját a fogyasztásmérőn mért adatok alapján kerül megállapításra. Amennyiben a lakásban nincs melegvíz fogyasztásmérő, a lakók száma szerinti arányos felosztással, a lakásban bejelentett lakók száma alapján történik.

A fűtési költség lakásonkénti felosztása a fogyasztásmérőn mért adatok alapján történik; ahol ezek nem állnak rendelkezésre, ott a fűtött helyiségek térfogatának (m³) arányában.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai is kötelesek hozzájárulni a fenntartási, és fűtés- melegvíz költségekhez, a helyiségek eltérő sajátosságaihoz igazodva a lakásoknál felsorolt módon.

Amennyiben a lakásokban, valamint egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő fogyasztásmérők leolvasása kétszeri megkísérlés után is meghiúsul, vagy a fűtési költségmegosztók felszerelése a tulajdonos hibájából nem történt meg, úgy az egyes értékek becslés útján kerülnek meghatározásra. A becslésnél maximális fogyasztás feltételezendő.

Az üzemeltetési és karbantartási, valamint fűtési és melegvíz előírásokat a tag és nem tag tulajdonos minden hónap 15. napjáig köteles befizetni. 15 napon túli késedelmes teljesítés esetén a lakásszövetkezet késedelmi kamatot számít fel, a vonatkozó jogszabály(ok) által előírt mértéket alkalmazva.

A tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában álló ingatlan után a hatályos jogszabály szerint fizetendő hulladékszállítási díjat köteles közvetlenül a szolgáltató felé, annak számlája szerint megfizetni.

A tag, illetve nem tag tulajdonos ingatlanai után fizetendő hulladékszállítási díj az üzemelési

költségnek nem része.

A felújítás költségeinek fedezete:

Az épületek (közös részek) felújítási alapképzésére, költségeinek fedezetére a tagok által fizetendő hozzájárulás részközgyűlési egységenként kerül meghatározásra, amelynek legkisebb mértékét az igazgatóság határozza meg a lakáscélú támogatásokról rendelkező jogszabály által előírtak alapján, ettől magasabb mértékről a részközgyűlés dönthet. A szövetkezet lakóépületében lévő – nem a szövetkezet tulajdonát képező – üzlethelyiség, vagy más nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa köteles a részközgyűlési egységre meghatározott felújítási alapképzéshez, költségekhez azonos mértékben hozzájárulni.

A felújítási célú befizetéseket minden hó 15. napjáig köteles megfizetni a tag és nem tag tulajdonos.

A részközgyűlés határozata alapján, a szövetkezet szükség esetén felújítási kölcsönt vehet fel – ha a hitelfelvételhez szükséges önrész biztosított – és az érdekelt ingatlanok tulajdonosai vállalják a felújítási pótelőírással járó pótbefizetési (törlesztési) kötelezettséget.

A lakás és nem lakás célú helyiségekre eső felújítási hozzájárulási kötelezettség területarányosan (m²) állapítandó meg.

A felújítási hozzájárulás fizetésének gyakorisága, határideje, a késedelmes fizetés esetén fennálló kamatfizetési kötelezettség azonos az üzemeltetési, karbantartási hozzájárulásnál meghatározottakkal.

A lakásszövetkezet a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 46. §. (2) bekezdésének eleget téve a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezetére vállalkozási kockázati alapot hoz létre 5.000.000,-Ft értékben. Ez az érték évente a vállalkozási tevékenység mértékének, kockázatának változása arányában módosulhat az SZMSZ-ben szabályozott módon.

Jelzálog bejegyzés

Az igazgatóság jogosult a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelésére a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

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

A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

8. Tulajdoni és használati viszonyok:

- a., A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok tulajdonában állnak.
- b., Az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a gondnoki lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár, stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

- C.**, A lakásszövetkezet a tulajdonában lévő, közös tulajdonú ingatlanrészeket díjfizetési kötelezettség nélkül a részközgyűlési körzetek / önálló elszámolású szervezeti egységek/ tulajdonosai részére használatra/ hasznosításra átengedi. Ezen ingatlanrészek felújítási és működési költsége illetve az esetleges hasznosításából eredő bevétele a tulajdonosi közösséget illeti.
- d.**, Az alapszabály szerves részét képező 2. sz. melléklet tartalmazza a lakáson belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.
A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.
- e.**, Ha a lakásszövetkezet vagy a tag, illetve a nem tag tulajdonos tulajdonában vagy használatában álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális/ erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális termékeket, segédeszközöket kívánnak árusítani, a küldött bejelentésére a lakóépület rendeltetésének megfelelően a Lakásszövetkezet Igazgatósága megtilthatja vagy szabályozottan meghatározhatja a helyiség ilyen célú használatát illetve hasznosítását.
Az igazgatóság az ilyen irányú engedélyek beszerzését más szerveknél megkérgeződik.
- f.**, A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatú épületrészek (lépcsőház, bejárati előtér, folyosó, lift), helyiségek vagyongvédelme, az épület és a lakók biztonsága érdekében a tulajdonosi közösség, saját költségére zárt rendszerű elektronikus megfigyelő rendszert (kamerarendszert) létesíthet. A kamerarendszer létesítését a Részközgyűlésnek 2/3-os szótöbbséggel megszavazott határozattal kell elfogadnia. A kamerarendszer kiépítéséhez és működtetéséhez a törvényi előírásokat be kell tartani.

Közös részek a következők:

- a lakóházhoz tartozó földrészlet,
- a lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területi és központi berendezései, a gondnoki lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, javító-karbantartó műhely, stb.), építmények és vagyontárgyak.

A közös részek részletezése:

a., épületszerkezetei általában:

- a lakóház alapja továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei. A Lakásszövetkezet az épületek bármely tartószerkezetének módosításához, átalakításához nem járul hozzá.
- a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,
- a lakóház kéményei,
- a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények,
- a lakóházon lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

b., közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- a pince- és padlástértség,
- a kapualj,
- a lépcsőház,
- a folyosók, függőfolyosók,
- a központi berendezések helyiségei,

- a mosókonyha,
- a szárító helyiség,
- a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség,
- a szeméttároló helyiség, a berendezéseivel és a felszereléseivel együtt

c., központi berendezései általában:

- a felvonó,
- a szellőztető berendezés,
- a szemétedobó,
- a vízvezeték hálózat a vízmérőtől, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségek áteresztő csapjáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól,
- az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gázvezeték hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól), a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, átalány fogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a központi fűtőberendezés,
- a központi melegvíz szolgáltató-berendezés, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések, áteresztő csapjáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is,
- a központi fűtésszolgáltató berendezés a fogyasztói hőközpont helyiségében lévő fogyasztói 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, illetőleg a melegvíz szolgáltató berendezések áteresztő csapjáig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területén lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel,
- a központi antenna, az erősítő berendezéssel és a hozzá tartozó vezetékhálózattal, továbbá csatlakozó-alijjal,
- a kaputelefon, és a felcsengető berendezés a hozzá tartozó vezetékhálózattal,
- a lakóházhoz tartozó földrészleten lévő egyéb építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések, stb.)

A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:

a., a lakásszövetkezet működéséhez szükséges épületek,

b., a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt,

Megjegyzés: a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa – a helyiség megközelítéséhez, illetőleg rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben – a lakóházhoz tartozó földrészletet, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket, területeket is használhatja.

9. **Felelősségi viszonyok:**

A szövetkezet felelőssége tartozásért:

A szövetkezetünk külső vállalkozási tevékenységet is folytat.

Annak érdekében, hogy a tagok mentesüljenek a lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenységből eredő esetleges vagyoni felelősség alól, a szövetkezet lekötött tartalékot (elkülönített vagyont) hoz létre.

A Lakásszövetkezet a vállalkozási tevékenységből eredő kötelezettségek fedezetére 2.000.000,-Ft-ot különít el, mely összeget a küldöttgyűlés módosíthatja az igazgatóság előterjesztése alapján.

A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2006 évben kell képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további évek fel nem osztható vagyonának növelése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyont a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe, felhasználásáról az igazgatóság dönt.

A lakásszövetkezet a fel nem osztható vagyonelemet a szövetkezet eredménytartalékából képezi, melynek összege 2006. évben 3.000.000,-Ft.

A szövetkezet és tag kártérítési felelőssége:

A jogellenesen okozott kárért a szövetkezet tagjának, valamint a tag szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.

A szövetkezet és az alkalmazottak felelősségi szabályai:

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

10. **Az érdekképviselőhöz fűződő viszony:**

A szövetkezet érdekképviselőt az ellátására, továbbá az együttműködés előnyeinek érvényesítésére önkéntes elhatározással tagja a lakásszövetkezetek érdekvédelmét ellátó szövetségnek.

A szövetkezetet szövetségben a küldöttgyűlés által megválasztott küldött képviseli.

11. **A lakásszövetkezet felügyelete:**

A szövetkezet felett a törvényességi felügyeletet a cégbíróság gyakorolja.

A cégbíróságnak a szövetkezettel kapcsolatos ilyen eljárására, a bírósági cégnyilvántartásról szóló jogszabályokat kell alkalmazni.

12. **A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai és a szövetkezet megszűnése**

Az egyesülésre, a szétválásra és kiválásra a 2004. évi CXV. tv. rendelkezései az irányadók azzal, hogy az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak, a szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik, a kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni.

A lakásszövetkezet megszűnése esetére a 2004. évi CXV. tv. rendelkezései az irányadók. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

13. Az alapszabály hatálybalépése:

Az alapszabályt a szövetkezet küldöttgyűlése 1992. május hó 25-én kelt 7. sz. határozatával, módosítását az 5./1997.(IX. 8.) sz. határozatával, valamint a 2001. február hó 26-án kelt 3./2001. (II. 26.) sz. küldöttgyűlési határozatával, elfogadta.

Az alapszabály 1992. május hó 25. napján életbe lépett, a 2004. évi CXV. tv. szerinti módosítását I. és II. sz. mellékletével együtt a küldöttgyűlés 12/2005. (IX. 27.) sz. határozatával 2005. szeptember 27-én fogadta el azzal, hogy rendelkezései 2006. január 01-től lépnek hatályba.

Az alapszabály módosítását és egységes szerkezetbe foglalását Küldöttgyűlés a 10./2007. (III. 27.) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 23/2008. (IX.10.) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 32./2008. (XII.9.) sz. határozatával elfogadta.


Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 12/2012. (IV.25.) sz., a 11/2012. (VI. 27.) sz., valamint a 19/2013. (VI.27) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 1/2016. (X.25.) sz. határozatával elfogadta.

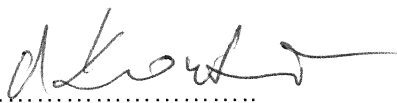
Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 8/2017. (IV.27.) sz. és a 9/2017. (IV.27.) sz. határozataival elfogadta. Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 9/2018. (IV.26.) sz. és a 10/2018. (IV.26.) sz. határozataival elfogadta.

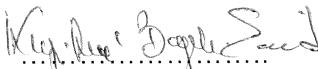
Az alapszabály 6.3.d. pontja és 4.5. pontja módosult. A módosításokat vastag, dőlt betűkkel és aláhúzással jelöltük.

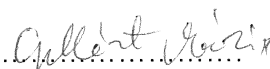
Békéscsaba, 2018. évi április hó 26. napján

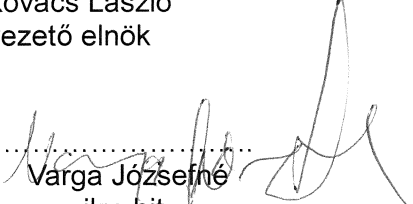

Békési Albert elnök




dr. Kovács László
levezető elnök


Knyihárné Bagdi Edit
jkv.vez.


Gellért Mária
jkv.hit.


Varga Józsefné
jkv. hit.

Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2018. április 26. napján:

dr. Kovács László ügyvéd - 5600. Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.
Békés Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma: 159., nyilvántartási száma: 03-010929.
kamarai azonosító szám: 36063795

DR. KOVÁCS LÁSZLÓ
ügyvéd
5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.
Adószám: 50236789-2-24
Lajstromszám: 159

B é k é s c s a b a i L a k á s s z ö v e t k e z e t

5600. Békéscsaba, Hunyadi tér 6. sz.

A L A P S Z A B Á L Y A

2018. évi április hó 26. napján történt

módosításával

Egységes szerkezetben

Tartalom:	Oldal:
1. A szövetkezet cégneve	3
2. A lakásszövetkezet célja	3
3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre	3
4. A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése	4
4.1. Közgyűlés, részközgyűlés	4
4.2. Küldöttgyűlés	7
4.3. Tagértekezlet	9
4.4. Igazgatóság	10
4.5. Felügyelő Bizottság	12
4.6. Tisztségviselők	13
4.7. Könyvvizsgáló	14
5. Képviselés, aláírási jogosultság	15
6. Tagsági viszony	15
6.1. A tagsági viszony keletkezése	15
6.2. A lakásszövetkezeti tag alapvető jogai	15
6.3. A lakásszövetkezeti tag alapvető kötelezettségei	16
6.4. A tagsági viszony megszűnése	17
6.5. A tag kizárása	17
6.6. Kiválás a lakásszövetkezetből	19
6.7. Vagyonmegosztás	19
7. A lakásszövetkezet gazdasági alapja	21
8. Tulajdoni és használati viszonyok	23
9. Felelősségi viszonyok	26
10. Az érdekképviselőhöz fűződő viszony	26
11. A lakásszövetkezet felügyelete	26
12. A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai és a szövetkezet megszűnése	26
13. Az alapszabály hatálybalépése	27

A Békéscsabai Lakásszövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya

1. A szövetkezet cégneve:

Békéscsabai Lakásszövetkezet

A lakásszövetkezet székhelye, telephelye:

Székhelye: 5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 6. sz.

Telephelye: 5600 Békéscsaba, Fövenyes u. 17.

2. A lakásszövetkezet célja:

- a.) a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése
- b.) a lakásszövetkezet által saját szervezésben, vagy önkormányzati együttműködésben szövetkezeti alapelvek figyelembevételével arra igényjogosultak, rászorultak, vagy lakásszükségletüket e formában megoldani szándékozók számára lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építése,
- c.) a lakásszövetkezet működtetésénél az önszegély, a szolidaritás, a tagi demokrácia, az önkéntes közreműködés, a tagok szolgáltatási igénye, mint meghatározó alapelvek figyelembevétele és megvalósítása

3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:

A lakásszövetkezet alapvetően a tulajdonában (kezelésében) álló lakóépület fenntartásával, korszerűsítésével, új lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek építésével, tagjai és nem tagjai lakhatásával összefüggő épület-fenntartási, használatba-adási, továbbá alaptevékenységéhez illeszkedő vállalkozási feladatokat lát el.

FŐ TEVÉKENYSÉG

6832'08 Ingatlankezelés

EGYÉB TEVÉKENYSÉG

3900'08	Szennyeződésmentesítés, egyéb hulladékkezelés
4110'08	Épületépítési projekt szervezése
4120'08	Lakó- és nem lakó épület építése
4222'08	Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
4299'08	Egyéb m.n.s. építés
4321'08	Villanyszerelés
4322'08	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4329'08	Egyéb épületgépészeti szerelés
4331'08	Vakolás

4332'08	Épületasztalos-szerkezet szerelése
4333'08	Padló-, falburkolás
4334'08	Festés, üvegezés
4339'08	Egyéb befejező építés m.n.s.
4391'08	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4399'08	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
6810'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08	Ingyanügynöki tevékenység
6920'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7112'08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7311'08	Reklámügynöki tevékenység
8110'08	Építményüzemeltetés
8121'08	Általános épülettakarítás
8122'08	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129'08	Egyéb takarítás

4. **A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése:**

4.1 **Közgyűlés, részközgyűlés**

A szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A lakásszövetkezet a közgyűléseit részközgyűlések formájában tartja.

Az alapszabály által megállapított részközgyűlési körzeteket az alapszabály szerves részét képező 1. sz. melléklet tartalmazza

Döntési hatáskörök:

Kizárólagosan a közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a., az alapszabály megállapítása
- b., a szövetkezet egyesülésének, szétválásának és megszűnésének elhatározása

A részközgyűlés önálló döntési jogkörrel jár el az alábbi helyi ügyekben:

- a., az épület közös részein a műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározása, a pénzügyi fedezet vállalása,
- b., emeletráépítéshez, tetőtér beépítéséhez, átalakításához hozzájárulás, ennek feltételeinek meghatározása,
- c., a közös használatra szolgáló helyiségek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása
- c., a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása
- d., pályázatok benyújtásának megtárgyalása, elhatározása
- e., az épülethez tartozó közterület gondozásának módja
- f., a küldött (-ek) megválasztása, felmentése

A közgyűlés, részközgyűlés eljárási szabályai:

Közgyűlést szükség szerint, a részközgyűlést legalább évente egyszer össze kell hívni. A közgyűlést (részközgyűlést) az Igazgatóság hívja össze.

Kötelező a közgyűlés (részközgyűlés) összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság nem fogadja el, illetőleg legkésőbb negyvenöt napon belül a közgyűlést (részközgyűlést) nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő harminc napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés (részközgyűlés) összehívására.

A közgyűlést (részközgyűlést) - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a részközgyűlési körzethez tartozó minden lépcsőházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlési (részközgyűlési) meghívónak tartalmaznia kell:

- a., a lakásszövetkezet nevét és székhelyét;
- b., a közgyűlés (részközgyűlés) napirendjét, időpontját és helyét;
- c., részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d., a megismételt közgyűlés (részközgyűlés) időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A közgyűlés, részközgyűlés határozatképessége, a szavazás módja:

A közgyűlés (részközgyűlés) határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent. Ha a közgyűlés (részközgyűlés) határozatképtelen, az ezt követő 15 napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb közgyűlést (a továbbiakban: megismételt közgyűlés) kell tartani. A megismételt közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést (részközgyűlést) tartani:

- a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében.

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

Az előzetesen meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben határozat nem hozható.

A közgyűlés (részközgyűlés) a határozatokat jelenlévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza.

A közgyűlésen (részközgyűlésen) lakásonként (használati egységenként) csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás (használati egység) több tag tulajdonában vagy használatában áll és közülük több is megjelenik az ülésen, úgy egységenként csak egy egyező szavazat vehető figyelembe. Az esetleg ellentétesen leadott szavazatok egyike sem vehető figyelembe.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen (részközgyűlésen) írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadóak.

A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen közgyűlési (részközgyűlési) képviseletre legfeljebb kettő szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

A közgyűlés (részközgyűlés) jegyzőkönyve:

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a., a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét;
- b., a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet;
- c., a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d., a tárgyalat ügyek (indítványok) összefoglalását;
- e., a közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

Részközgyűlésen levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek ugyanaz a személy is megválasztható. A hitelesítők más részközgyűlési tisztséget nem láthatnak el.

A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított - írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ez a rendelkezés irányadó a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

Szavazás közgyűlés (részközgyűlés) összehívása nélkül:

A jogszabály adta lehetőség alapján a tagok közgyűlés (részközgyűlés) összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, ha a döntés ily módon megoldható.

Nem lehet írásban szavazni az alábbi pontokban:

- a., az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b., az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése;
- c., a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése,
- d., a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e., a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költség előirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f., a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g., a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;

Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

- az igazgatóságnak rövid, de a lényegét magában foglaló írásbeli tájékoztatást kell megküldeni a tagoknak, amely a döntéshez elégséges legfontosabb adatokat tartalmazza,
- szavazólapot kell küldeni, amely a tárgykör megnevezése mellett – előre nyomtatott – az „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezést tartalmazza. Több tulajdonos esetén egy szavazólap adható ki egy használati egységre. Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani,
- a tagok szavazatukat a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával adják le, az épület küldöttjének vagy a szövetkezet székhelyén

- az igazgatóság a szavazatok összeszámlálására szavazatszámoló bizottságot köteles létrehozni, melynek tagjai az igazgatóság és a felügyelő bizottság 1-1 megbízott tagja, két nem tisztségviselő lakásszövetkezeti tag. A szavazatszámoló bizottság tagjai végzik az írásos szavazatok összeszámlálását és együttesen az összefoglaló jegyzőkönyvet aláírva azt hitelesítik is. A jegyzőkönyv megőrzésére az irattározás szabályai szerint kell eljárni.
- A szavazatok összeszámlálásáról felvett jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni az előterjesztett javaslat határozattá válását, vagy elvetését. Határozattá a javaslat akkor válik, ha a szavazásra jogosult tagok több mint fele „Igen” vagy „Nemmel” szavazott, kivéve, ha nincs minősített többség előírva.
- a szavazás eredményéről, a döntés időpontjáról, a szavazatok összeszámlálásától számított 15 napon belül a tagokat a határozatok közlésével írásban értesíteni kell

4.2. Küldöttgyűlés:

A szövetkezetnél a küldöttek egy-egy részközgyűlési körzetet képviselnek.

A küldötteket a tagság a részközgyűlésen, a lakásszövetkezet tagjai közül nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel választja. A küldött visszahívható és helyére más küldött választható. Megbízatásuk 5 (öt) éves időtartamra szólhat. A küldött többször is újraválasztható. Egy személy több részközgyűlési körzetben is megválasztható, azonban háromnál több körzetben nem lehet küldötté választani.

A küldöttgyűlés - az alapszabály felhatalmazása alapján - a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet.

A küldöttek száma és a küldöttek által képviselt részközgyűlési körzetek oly módon vannak meghatározva, hogy abban a műszakilag és építészetiileg önálló lakóépület(ek) tagsága arányos képvisellel rendelkezessen. 15-100 lakás 1 küldöttet, 101-200 lakás 2 küldöttet, 201-300 lakás 3 küldöttet választ. A küldöttek száma nem lehet kevesebb, mint 30 fő.

A küldöttek jogai és kötelességei:

A küldött, a lakásszövetkezet tagjai közül, a részközgyűlés által megválasztott, szövetkezeti kezelésű épületben ingatlan tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs. Tevékenysége során a küldött, az Őt megválasztó tulajdonosi közösség felhatalmazásával, annak érdekeit képviselve jár el, felelősséggel gyakorolja tisztségéből fakadó jogait és kötelességeit.

Megbízatása megszűnik:

- megbízása időtartamának lejártával
- a küldött lemondásával
- a részközgyűlés általi felmentéssel
- a küldött halála esetén
- a küldött lakásszövetkezeti tagságának megszűnésével
- a részközgyűlési körzet megszűnésével

A küldött évente legalább egy alkalommal kötelezően, de szükség esetén többször is kezdeményezheti a Lakásszövetkezet Igazgatóságánál a körzetét érintő részközgyűlés összehívását az Alapszabály (4.1) pontjában foglaltak szerint, ahol minden alkalommal, napirendtől függetlenül köteles beszámolni tulajdonostársainak az előző részközgyűlésen hozott határozatok végrehajtásáról.

Részt vesz szövetkezet küldöttgyűlésein, ahol körzetét képviselve joga van:

- a napirend vitájában felszólalni
- a szövetkezet működését és a részközgyűlési körzetét érintő témákban véleményt nyilvánítani
- a közösségi munkavégzés elősegítésére jobbító szándékú indítványt tenni
- szavazni a napirenden lévő témában /az előterjesztett határozati javaslatot elfogadni, azt elvetni, vagy a szavazástól tartózkodni/.
- Részközgyűlésen kérésre a szövetkezet által rendelkezésére bocsátott adatok alapján, tájékoztatja tulajdonostársait a küldöttgyűlés határozatairól, a szövetkezet gazdasági helyzetéről és az esetleges szervezeti változásokról.
- Képviselve a tulajdonosi közösséget, közreműködően eljár a lakásszövetkezetnél és a szövetkezet által szolgáltatott, a részközgyűlési körzet működésével kapcsolatos információkat közvetíti a tagok felé.
- A tulajdonosi közösség tájékoztatása érdekében a szövetkezetnél betekinthez a körzetét érintő folyó évi nyilvántartásokba, szerződésekbe, számlákba, munkalapokba. Ha kibocsátói másolat nincs birtokában, ezekről kivonatos másolatot kérhet. Előzetes regisztrációt követően a szövetkezet honlapjáról a körzetét érintő közvetlen információkhoz juthat.
- A szövetkezet működését illetően közösségi célú javaslattal, panasszal, észrevétellel fordulhat a Lakásszövetkezet Igazgatóságához, Felügyelő Bizottságához illetve, fogadó órákon a szövetkezet elnökétől szóbeli meghallgatást kérhet.
- A szövetkezet egységes működése érdekében a küldöttgyűlés által meghozott határozatok végrehajtásában, tekintet nélkül arra, hogy az abban foglaltakkal egyetértett vagy sem, a küldöttnak együttműködően részt kell vállalnia!
- A körzetét érintő ügyekben a küldött a szövetkezet ügyvezetésétől műszaki, pénzügyi, jogi felvilágosítást, útmutatást, tanácsot, állásfoglalást kérhet.
- Az SZMSZ-ben meghatározott módon, keretösszegtől függően a részközgyűlési körzetében lévő ingatlanok, illetve azok szövetkezeti tulajdonú részeinek üzemszerű működésében, építészeti vagy épületgépészeti elemeiben keletkező műszaki hiba, üzemzavar vagy bekövetkezett anyagi kár javítását, elhárítását, akár sürgősséggel is kezdeményezheti, ezek megelőzésére a szövetkezet ügyvezetésének javaslatot tehet.
- Jogosultsági körében elvégzett munkákról, beszerzésekről kiállított munkalapokat, számlákat, azok tartalmi ellenőrzésével, anyagi felelősséggel igazolhatja.
- Jogosult az ingatlanon/ épületen/ végzett jelentősebb munkák műszaki átadás-átvételénél jelen lenni, észrevételt tenni, az ott készült jegyzőkönyvet aláírni.
- Jogosult hatósági szemléken, műszaki bejárásokon, közműszolgáltatók közösségi mérőcseréjénél jelen lenni, észrevételt tenni, az ott készült jegyzőkönyvet, munkalapot aláírni.
- Az SZMSZ-ben összegszerűen meghatározott nagy értékű beruházások esetében csak részközgyűlési határozattal a szövetkezet Kivitelezési és Versenyeztetési Szabályzata alapján járhat el.
Személyes megállapodás alapján vállalkozókkal, kivitelezőkkel ilyen mértékű munkákat, jogosultság híján, anyagi és jogi felelősség terhe mellett nem végeztethet, szerződést nem köthet! Árajánlatot a Békéscsabai Lakásszövetkezettel előzetesen egyeztetett műszaki tartalommal kérhet!
- A küldött a részközgyűlés jóváhagyásával, módosításával díjazásban részesülhet. Annak mértékét az igazgatóság javaslata alapján a küldöttgyűlés évente határozza meg.
- A küldött képviselői, ügyintézői jogait csak a szövetkezet keretén belül érvényesítheti.
- Az ingatlankezeléssel kapcsolatos ügyekben hatóságok, közműszolgáltatók, pénzügyintézetek, biztosítók, kivitelező cégek és vállalkozók felé, jogi személyként csak a szövetkezet jogosult eljárni.

- Azokban a részközgyűlési körzetekben, ahol nincs küldött, a szövetkezet épület fenntartási és szavazat nélküli küldötti tevékenység ellátására, az érintett körzet költségére, gondnokot alkalmazhat. A gondnoknak a szövetkezet küldöttgyűlésén szavazati joga nincs.
- A Lakásszövetkezet Igazgatósága, az SZMSZ- ben leírt módon, írásbeli figyelmeztetés után határozatban megállapíthatja a küldött tevékenységének elégtelenségét, kezdeményezheti a küldött visszahívását.

A küldöttgyűlés hatásköre:

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a., az Alapszabály módosítása,
 - a 2004. CXV. törvény (a lakásszövetkezetekről szóló) 15. §. (2) bekezdésben meghatározott kivétellel, az (1) bekezdés f) pontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg az (1) bekezdés g) pontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- az Igazgatóság tagjainak, elnökének és elnökhelyettesének megválasztása, felmentése,
- b., a Felügyelő Bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, felmentése,
- c., a tisztségviselők és küldöttek díjazásának megállapítása,
- d., a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költség előirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- e., belépés a szövetkezetbe, gazdasági társaságba, illetve kilépés onnan, továbbá gazdasági társaság alapítása, ha a bevitt vagyoni érték nem haladja meg az 50.000.000,-Ft-ot.
- f., belépés érdekvéviselői szervbe, kilépés onnan,
- g., tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés
- i./ A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása a részközgyűlés belső ügyének minősülő döntések kivételével.
- j./ mindaz, amit a törvény a küldöttgyűlés hatáskörébe utal

A küldöttgyűlés eljárási szabályai, határozatképesség, a szavazás módja:

A küldöttgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. A küldöttgyűlésen – tanácskozási joggal a szövetkezet bármely tagja részt vehet.

A küldöttgyűlés összehívására a közgyűlés összehívásánál leírtakat kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

- A küldöttgyűlés akkor határozatképes, ha azon a jelenléti ív szerint a küldöttek több mint fele jelen van.
- Minden küldöttnak az általa képviselt részközgyűlési körzeteként egy szavazata van.
- A küldött csak személyesen gyakorolhatja képviselői jogait, meghatalmazással ezek a jogok másra nem ruházhatók át.
- A küldöttgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza meg.

- Az Alapszabály módosításának elfogadásához, a küldöttgyűlésen résztvevő tagok szavazatának kétharmados többsége szükséges
- A küldöttgyűlés hatáskörére és eljárására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható.

4.3 Tagértekezlet

A lakásszövetkezet a tagok részközgyűlési körzetén belüli épületenként vagy lépcsőházanként szerveződő közösségeit, ahol az épületek, illetve a lépcsőházak önálló pénzügyi elszámolási egységet képeznek, a lakásszövetkezet szervezeti egységének, tagértekezletnek ismeri el.

A tagértekezlet helyi hatáskörét illetően is a küldött jár el, aki képviseli az ott lakó tagok és nem tagok érdekeit.

A tagértekezlet jogosult:

- a., véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni.
- b., a tagértekezleti körzetben lévő lakóépületben (lépcsőházban) a tagok használatában lévő, de lakásszövetkezet tulajdonában álló közös helyiségek hasznosítása tekintetében véleményt, álláspontot kialakítani, az ebből származó bevételek felhasználásáról rendelkezni. Az előzőekben meghatározott vélemény, álláspont és rendelkezés a lakásszövetkezet igazgatósága és küldöttgyűlése felé javaslatként funkcionál.
- c., a közös helyiségek takarítása és a téli hó eltakarításának rendjét meghatározni
- d., a házirend betartása érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni
- e., a tagértekezlet önálló jogkörrel jár el: a műszakilag szükségessé vált belső felújítási munkák elhatározása, a pénzügyi fedezetvállalása ügyében, amely a lépcsőházat, épületet érinti, a részközgyűlési körzet egészét érintő felújítások kivételével
- f., a tagértekezlet döntésével azonos értékű a tagok 2/3 részének írásban tett azonos tartalmú nyilatkozata

A tagértekezlet határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele megjelent, állásfoglalásait, döntéseit egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Az épület (lépcsőház) ügyeiben hozott állásfoglalásait a lakásszövetkezet igazgatósága köteles figyelembe venni, ha attól eltérő igazgatósági, vagy magasabb testületi határozat születik, akkor azt a határozatot hozó testületnek e tárgyban összehívott újabb tagértekezleten indokolni kell.

4.4. Igazgatóság:

A lakásszövetkezet küldöttgyűlése a szövetkezet tagjai közül – öt éves időtartamra – 4 (négy) tagú igazgatóságot választ. Az Igazgatóság a szövetkezet vezető testülete.

Az Igazgatóság elnökét és az elnökhelyettesét a küldöttgyűlés választja meg az Igazgatóság tagjai közül, titkos szavazással.

A szövetkezet törvényes képviselője az elnök, aki egyúttal az Igazgatóság elnöke.

Az Igazgatóság hatásköre és feladatai:

Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét – melynek

vezetője az ügyvezető igazgató – gyakorolja a hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat, és alkalmazza a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatóját, főkönyvelőjét.

Az igazgatóság dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe; az alapszabály mellékletében meghatározott részközgyűlési körzetet közvetlenül érintő döntésének meghozatala előtt azonban köteles az érintett körzet véleményét kérni. Az igazgatóság tevékenységéért a küldöttgyűlésnek felelős.

Az igazgatóság a tagnak a lakásszövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, illetőleg az abban felvetett kérdésekre - a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban köteles választ adni.

Az igazgatóság munkaterv szerint, rendszeresen tartja üléseit, de évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az igazgatóság tevékenységéről és előterjeszti az éves költségvetést.

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

Az igazgatóság az előírt fizetési kötelezettség mértékét, a költségeket érintő áremelés szövetkezetre eső arányában megemelheti, eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítőkkal szemben az alábbiak szerint:

- a., A tag és nem tag részére előírt havi fizetési kötelezettség elmulasztása esetén, postai úton felszólítja, az érintett fizetési kötelezettsége maradéktalan teljesítésére - új további 8. napon belüli fizetési határidő tűzésével -, egyben tájékoztatja (felhívja figyelmét), hogy amennyiben a felszólításban foglaltak ellenére sem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy bírósági eljárás kezdeményezésére kerül sor.
- b., A felszólításnak tartalmaznia kell, hogy a fizetési késedelem miatt e felszólítással megindult eljárás valamennyi költségét, készkiadását, illetve a mindenkori törvényben megállapított késedelmi kamatot is meg kell fizetni.
- c., Az igazgatóság által a hátralékos tag részére törvényi előírásnak megfelelően megküldött felszólítás - a törvényben leírt módon - kézbesítési vélelemmel bír.
- d., A bírósági eljárás (fizetési meghagyás, polgári per) jogerőre emelkedését követően a tartozást, illetve az eljárással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget (előző bekezdés) ha nem fizették meg, úgy a követelés behajtása érdekében végrehajtási eljárás kezdeményezésére kerül sor, munkabér, egyéb jövedelem, valamennyi ingó és ingatlanulajdonban álló dolgokra nézve, illetve meg kell fizetni a végrehajtási költségeket is.

Felújítási kölcsön (hitel) felvétele esetén:

- kidolgozza és beterjeszti a kölcsön (hitel) összepszerűségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét.

Gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelőbizottsága, külső szakértő és más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét, egyes feladatok ellátására tagjait megbízhatja.

Az igazgatóság szükség szerint, általában havonként tartja üléseit, összehívása az elnök (elnökhelyettes) feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha azt bármely igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az indok megjelölésével indítványozza.

Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Az igazgatóság a lakást érintő tulajdonosváltás esetén - kérésre - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság előző bekezdésben említett nyilatkozatának kiadását.

Az igazgatóság jogosult az alapszabályn kívül az alábbi lakásszövetkezeti szabályzatok megalkotására:

- SZMSZ
- Számviteli politika és Számlarend
- Pénzkezelési szabályzat
- Leltározási szabályzat
- Selejtezési szabályzat
- Értékelési szabályzat
- Iratkezelési szabályzat
- Tűzvédelmi szabályzat
- Munkavédelmi szabályzat
- Versenyeztetési szabályzat

4.5. Felügyelő Bizottság

A lakásszövetkezet küldöttgyűlése a szövetkezet tagjai közül – öt éves időtartamra – 3 (három) tagú Felügyelő Bizottságot választ.

A Felügyelő Bizottság elnökét a küldöttgyűlés a már megválasztott Felügyelő Bizottsági tagok közül választja meg. A Felügyelő Bizottságnak nem lehet tagja az Igazgatóság elnöke, elnökhelyettese és tagja, az ügyvezető igazgató, a felsoroltak közeli hozzátartozója, ill. élettársa.

A Felügyelő Bizottság ellátja a tagok tulajdonosi érdekeinek képviselését, és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.

Ennek során:

- a szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, és a lakásszövetkezet irataiba betekinthez
- az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az Alapszabálynak vagy más belső szabályzatoknak megfelelően járjon el,
- indítványozhatja az Igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a küldöttgyűlés összehívását,
- összehívja a küldöttgyűlést (részközgyűlést), ha az Igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének,
- az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról. E nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről is,

- javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.
- a lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti 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 Felügyelő Bizottság feladatainak ellátásához külső szakértőt is felkérhet (a szövetkezet költségére).

A lakásszövetkezet igazgatósága köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül - de legkésőbb a legközelebbi igazgatósági ülésen - határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

4.6. A tisztségviselők

A szövetkezet tisztségviselői: az Igazgatóság elnöke, az elnökhelyettes, az Igazgatóság tagjai, a Felügyelő Bizottság elnöke és tagjai.

A tisztségviselőket a küldöttgyűlés a szövetkezet tagjai közül – 5 (öt) éves időtartamra - titkos szavazással választja meg.

A szövetkezet a választott tisztségviselőkkel szemben szakmai követelményt nem támaszt.

Nem lehet tisztségviselő a szövetkezetben:

- akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél,
- közeli hozzátartozók [Ptk. 685. § b) pont] és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.
- aki a gazdasági társaságokról szóló tv. alapján vezető tisztségviselő nem lehet
- akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- aki nem tagja a lakásszövetkezetnek,
- az a tisztségviselői megbízatást elfogadni szándékozó személy, vagy a küldöttgyűlés írásbeli felhívására az a hivatalban lévő tisztségviselő, aki tizenöt napon belül a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvánnyal (erkölcsi bizonyítvány) illetve nemleges köztartozási igazolással nem igazolja, hogy vele szemben törvényben lefektetett kizáró ok nem áll fenn,
- alkalmasság esetén a bizonyítványok kiadásának eljárási költségeit a lakásszövetkezet az érintett tisztségviselő részére megtéríti.

A tisztségviselő megbízása megszűnik:

- a megbízás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő lemondásával,
- a küldöttgyűlés általi felmentéssel,
- a tisztségviselő halálával,
- a lakásszövetkezeti tagsága megszűnésével

- a részére kiállított, törvényben előírt igazolások marasztaló tartalma esetén
- felmerült, és a törvényben foglalt határidőre meg nem szüntetett összeférhetlenség esetén

Ha a tisztségviselő megbízatása a megbízatásának lejártá előtt megszűnik, a küldöttgyűlés a legutóbbi tisztújításnál felállított jelölőbizottság konszolidált választási listájáról, a választhatók elfogadó nyilatkozatával a soron következő jelöltek közül választ tisztségviselőt. A választható jelölteket a jelölőbizottság elnöke, vagy az Igazgatóság által felkért tagja terjeszti a küldöttgyűlés elé. A választás titkos szavazással az Alapszabályban előírt módon történik.

Az így megválasztott tisztségviselő megbízatása az adott ciklusra megválasztott tisztségviselők megbízatásával együtt jár le.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt hitelt érdemlő okirattal vagy teljes bizonyító értékű magánokiratban nem igazolja.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő - az Igazgatóság, vagy Felügyelő Bizottság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a 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 tisztségviselők felmentéséről a küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.

Összeférhetlenség:

- közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a szövetkezet tisztségviselői,
- a lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja nem választható meg a felügyelő bizottság tagjává,
- tisztségviselővé egy személy több lakásszövetkezetnél is megválasztható, a jelölt azonban a több tisztségre történő jelöléséről az érdekelt lakásszövetkezeteket előzetesen - írásban - tájékoztatni köteles.

A tisztségviselők felelőssége:

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

Nem terheli az előző bekezdés szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelő Bizottságnak - írásban - bejelentette.

4.7 A Könyvvizsgáló

a., A Békéscsabai Lakásszövetkezetnél állandó könyvvizsgáló működik.

b., A könyvvizsgáló legfeljebb ötévi időtartamra megbízható.

- c., A könyvvizsgáló betekinthez a lakásszövetkezet dokumentációjába, a vezető tisztségviselő(k)tól és a lakásszövetkezet dolgozóitól felvilágosítást kérhet. A lakásszövetkezet pénztárát, értékpapír- követelés- és kötelezettség állományát, szerződéseit és bankszámláját megvizsgálhatja.
- d., A könyvvizsgáló a Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése elé terjesztett minden jelentést – különösen a számviteli törvény szerinti beszámolót, mérleget és eredménykimutatást – megvizsgál abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak és véleményét ismerteti. E nélkül a jelentés nélkül érvényes határozat nem hozható.
- e., A könyvvizsgálót a küldöttgyűlésre meg kell hívni.
- f., Ha a könyvvizsgáló megállapítja, illetve egyébként tudomást szerez arról, hogy a lakásszövetkezet vagyonának jelentős mértékű csökkenése várható, illetve olyan tényről észlel, amely a vezető tisztségviselő(k) tv.-ben meghatározott felelősségét vonja maga után, köteles a közgyűlés (küldöttgyűlés) összehívását kérni. Ha az Igazgatóság a közgyűlést (küldöttgyűlést) nem hívja össze, vagy a közgyűlés (küldöttgyűlés) a jogszabályok által megkívánt döntéseket nem hozza meg, a könyvvizsgáló köteles erről a törvényességi felügyeletet, ellátó cégbírószágot értesíteni.
- g., A könyvvizsgáló tevékenységére, jogkörére és feladataira egyebekben a Ct. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, a könyvvizsgáló felelősségére, pedig a könyvvizsgálóra vonatkozó jogszabályokban, illetve a Polgári Törvénykönyvben meghatározott felelősségi szabályok az irányadók.

5. **Képviselés, aláírási jogosultság:**

A szövetkezetet az Igazgatóság elnöke képviseli.

Más tag, vagy alkalmazott az elnök írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a szövetkezetet.

Az elnök cégjegyzési joga önálló.

Együttesen képviseli a szövetkezetet az ügyvezető igazgató és főkönyvelő.

Cégjegyzésük érvényességéhez mindkettőjük aláírására van szükség.

6. **Tagsági viszony:**

6.1 **A tagsági viszony keletkezése:**

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

a., írásban kéri tagként való felvételét

b., a lakás, garázs, üzlethelyiség tulajdonosa, vagy résztulajdonosa

c., írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

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

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

A lakás tulajdonjogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme nem utasítható el.

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

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

A tagfelvételt az igazgatóság a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt írásban értesíteni, és a részközgyűlést tájékoztatni kell.

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

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

6.2 A lakásszövetkezeti tag alapvető jogai:

A szövetkezeti tagot, mint tulajdonost, megilletik a tulajdonához fűződő jogok:

- Az ingatlan (lakás, nem lakás célú helyiség) birtoklásának joga /tulajdonos az ingatlant hatalmában tarthatja, illetve visszaszolgáltatását követelheti attól, aki azt jogosulatlanul használja/.
- Birtokvédelem joga.
- Használat joga /rendeltetésszerű, jogos használat/.
- Haszon szedésének és élvezetének joga / bérbeadás, haszonélvezet/.
- Rendelkezési jog / értékesítés, ajándékozás, öröklés/.
- Tulajdonosként viselnie kell az ingatlanával kapcsolatos terheket és a más által meg nem térített károkat, a fentiekre vonatkozó külön jogszabályi előírásoknak megfelelően.

A tag alapvető joga, hogy:

- a., részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,
- b., igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,
- c., tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a részközgyűlésen, tagértekezleten,
- d., a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- e., a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.
- f., A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet vagy bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.
Ha a közgyűlés határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos, továbbá az állandó (időleges) használati jog jogosultja keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.
A keresetet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását - kérelemre - felfüggesztheti.

- g., lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára - a részközgyűlés határozatának keretei között - jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

6.3 **A lakásszövetkezeti tag alapvető kötelezettségei:**

- a., teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b., a lakásában tervezett építkezéstről értesítse az igazgatóságot,
- c., 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, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- d., A tagnak felróható módon tartós, három hónapot meghaladó díjhátralék esetén, a tag tulajdonában lévő ingatlanokat érintő jelzálogjog bejegyzése és az adósság behajtási eljárás megindítása mellett tűrje a Szövetkezet Igazgatósága által határozatban elrendelt, szövetkezeti kezelésben lévő ingatlanát érintő közösségi szolgáltatások (fűtés, melegvíz, **ivóvíz** lift használat) korlátozását vagy felfüggesztését saját ingatlanán belül is a jogerős bírósági határozatnak megfelelően.

A fenti eljárás során köteles biztosítani a szolgáltatás korlátozásához vagy felfüggesztéséhez szükséges műszaki munkák elvégzéséhez a lakásába vagy saját tulajdonú, nem lakás célú helyiségbe történő bejutást a jogerős bírósági határozatnak megfelelően.

A Lakásszövetkezet köteles megtéríteni a c., d., pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

A lakás tulajdonosa a lakás tulajdonjogának megszerzését, illetőleg elidegenítését követő 15 napon belül köteles az igazgatóságnak bejelenteni:

- a., lakása tekintetében a tulajdonosváltást,
- b., lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a nem természetes személy nyilvános adatát,
- c., a lakásában lakó személyek számát akkor, ha a melegvíz szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma között kell megosztani,
- d., haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A bejelentés elmulasztása esetén, az esetlegesen fennálló tartozás megfizetésére az utoljára bejelentett tulajdonost kell kötelezni.

Az igazgatóság felhatalmazást kap arra, hogy az előző bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. Az igazgatóság a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tag vagy a volt tag, illetőleg a bérlő a lakásszövetkezet részére fennálló tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra a központi fűtés és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, az igazgatóság a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

6.4 **A tagsági viszony megszűnése:**

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a tag meghal vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik,
- a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga megszűnik;
- a tagot kizárják;
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A tag kilépési szándékát az Igazgatóságnak írásban kell bejelentse. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése közötti időtartam 30 nap.

A tagsági viszony megszűnésével a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – a túlfizetés kivételével – a szövetkezettől nem követelheti.

Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt taggal (örökösével) el kell számolni.

A megszűnés időpontjában a tárgyi időszakot érintő előírásokat a szövetkezet a taggal maradéktalanul megfizetteti, s egyben nyilatkozik arról, hogy a tényleges költségelszámolást a volt tag részére írásban a tárgyévi mérleg elfogadását követő 30 napon belül megküldi.

A tag írásban nyilatkozik a szövetkezet felé a tagsági viszony megszűnésének időpontjában, hogy a tényleges költség elszámolásokból adódó kötelezettségét teljesíti az írásbeli értesítéstől számított 15 napon belül.

6.5 **A tag kizárása:**

A kizárásra jogosult Igazgatóságnak – a kizárást tárgyaló ülésére – a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban kell közölni.

A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a., a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek 30 napon belül felszólítás ellenére nem tesz eleget;
- b., a szövetkezeti közösség ellen lép fel, a szövetkezet egységét megbontó tevékenységet fejt ki, a szövetkezeti vagyont súlyosan rongálja, tudatosan kárt okoz,
- c., felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét,
- d., amennyiben a kizárt tag küldött vagy tisztségviselő, a részére járó díjazás/tiszteletdíj folyósítását a Lakásszövetkezet Igazgatósága a kizáró határozat keltének napjától felfüggeszti.

A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

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

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

A nem tag tulajdonos joga és kötelezettsége

Nem tag tulajdonos az, aki a lakásszövetkezet kezelésében lévő épületben lakás/nem lakás célú helyiség tulajdonnal rendelkezik de nem tagja a lakásszövetkezetnek; tagfelvételét nem kérte, illetve a tagfelvételi kérelmét az Igazgatóság elutasította, vagy a szövetkezet tagjai közül kizárták.

A nem tag tulajdonost megilletik mindazok jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost megilletik, illetve terhelik.

A nem tag tulajdonos:

- a lakásszövetkezet tagjainak nyújtott szolgáltatásokat kedvezmények nélkül, piaci áron vehetik igénybe.
- a lakásszövetkezet vállalkozási bevételeiből nem részesedhetnek.
- a szövetkezet működésével kapcsolatos költségek tulajdon arányos részét áthárítva viseli.
- a lakásszövetkezetben tisztségviselővé nem választható.

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

A nem tag tulajdonos kérheti a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát – annak közlésétől számított 60 napos határidőn belül – mely jogszabályba vagy az alapszabályba ütközik. A jogsértő határozattal érintett tulajdonos a sérelmet – perindítás előtt – köteles a felügyelő bizottságnak bejelenteni.

6.6 Kiválás a lakásszövetkezetből

- a., A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai- amennyiben fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn- együttesen válhatnak ki.
- b., A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak és nem tag tulajdonosainak összessége, legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el.
- c., A kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot, a részközgyűlés jegyzőkönyvének, jelenléti ívének csatolásával az Igazgatóságnak legkésőbb a kiválást megelőzően 90 nappal meg kell küldeni.
- d., A lakásszövetkezetből minden negyedév zárónapján lehet kiválni.
- e., A kiválással kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó tag és nem tag (egység) tulajdonosok viselik.
- f., A felújítási alap 80 %-ának átutalása kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követően 3. banki napon, a maradék 20 % 60 napon belül esedékes.
- g., Az üzemeltetési alap elszámolása és átutalása a kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követő 60 napon belül esedékes.
- h., A kiválásra egyebekben a Lakásszövetkezeti Törvény idevonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

6.7 Vagyonmegosztás

- a., A lakásszövetkezetből kiválni szándékozó épület/tulajdonosi közösség szövetkezeti vagyon megosztására irányuló igényéről a közgyűlés határozatban dönt.
- b., A lakásszövetkezet vagyonmegosztási elvei szerint, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés alapján, könyvvizsgáló ellenjegyzésével összeállított vagyonmegosztási javaslatot a lakásszövetkezet Igazgatósága terjeszti a Közgyűlés elé.

c., A vagyonmegosztási eljárásnál, a kiválni szándékozó épület/ tulajdonosi közösség terhére el kell számolni: - a rendkívüli közgyűlés összehívásának,- az eljáráshoz szükséges engedélyek és igazolások beszerzésének,- a hivatali ügyintézők,- a vagyonértékelés,- a könyvvizsgálói felügyelet és más, az ügyintézésben jelentkező szükséges kiadások díját és költségét. A felmerülő kiadásokat a kiválni szándékozó egység megelőlegezni köteles.

A vagyonmegosztási elvek:

A Békéscsabai Lakásszövetkezet a 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt. 48-52. §-ában foglaltaknak eleget téve a lakásszövetkezetből történő kiválás esetén az alábbi vagyonmegosztási elvet és gyakorlatot alkalmazza:

1./ A Lakásszövetkezet Igazgatósága a kiválást tárgyaló közgyűlés számára a törvény által előírt időben és módon elkészített vagyonmérleg alapján olyan vagyonmegosztási javaslatot tehet, amely összhangban van a lakásszövetkezeti működés törvényi és más jogszabályi, alapszabályi rendelkezéseiben foglaltakkal, továbbá figyelemmel van az ezekből fakadó működési sajátosságokra.

2./ Az 1./ pontban foglaltak mellett nem lehet figyelmen kívül hagyni a vagyonmegosztás során azt az alapelvet sem, hogy a Lszt. 50-51. §-ában foglaltaknak mindenben megfelelő kiválni szándékozó szervezeti egység mióta tagja a lakásszövetkezetnek, hozzájárult-e, és ha igen, milyen mértékben a vagyonmérlegben szereplő és a vagyonmegosztás alapját képező vagyonhoz.

3./ A Lszt. 45. § (1)-(2) bekezdéséből adódóan a kiváló önálló szervezeti egységnek járó vagyonmegosztási elszámolás része a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és az ezzel szemben a lakásszövetkezet által teljesített kötelezettségek egyenlege a kiválás időpontjában. Ezt az egyenleget csökkenti a kiválni szándékozó szervezeti egységre eső időarányos szövetkezeti általános költség.

Az elszámolás alapja a kiválni szándékozó önálló szervezeti egységnél a lakásonként, épületenként vezetett nyilvántartások alapján a fentiek szerint megállapított érték. Ezen vagyoni elem értékének a lakásszövetkezet részéről történő átutalása a kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követően az alábbiak szerint esedékes:

- A felújítási alap 80 %-ának átutalása kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követően 3. banki napon, a maradék 20 % 60 napon belül esedékes.
- Az üzemeltetési alap elszámolása és átutalása a kivált önálló szervezeti egység jogszerű létrejöttét követő 60 napon belül esedékes.

4./ A hivatkozott jogszabályok alapján a kiváló szervezeti egység csak a tárgyidőszaki kamatbevételek arányos részére jogosult Ezt az értéket a vagyonmegosztás során úgy kell megállapítani, hogy az időarányos kamatbevételt el kell osztani a vetítési alappal, mint elszámolási egységgel, ami az összes lakásszövetkezeti tulajdonú épület vagy lakás számát jelenti, és ezt az összeget meg kell szorozni a kiváló szervezeti egységbe kerülő épület vagy lakásszámmal. Ezen értéket csökkenteni kell az arányos pénzügyi műveletek ráfordításaival, a kapcsolódó kamat- és bankköltségekkel, amelyeket az előzőek szerint kell számítani és megállapítani.

A kiváló szervezeti egység nem jogosult az arányos tárgyidőszaki kamatbevételre, ha a kiválást megelőző időszak hónapjai számának felénél nagyobb részében a kiválásban érintett szervezeti egységnek - az épület/ek, a lakások tulajdonosainak - összességében hátraléka volt, és azt csak a kiválás eldöntése előtt rendezték. Az

előzőekben vázolt helyzetben is el kell számolni azonban a kiváló szervezet egységeire eső pénzügyi műveletek arányos ráfordításait.

A korábbi évek kamatbevételei és ráfordításai nem képezik a vagyonmegosztás alapját, minthogy azok minden évben visszaosztásra, illetve elszámolásra kerültek az épületekre, lakásokra.

5./ A vagyonmegosztási javaslatban meg kell állapítani, hogy a kiválásig a lakásszövetkezet osztatlan közös tulajdonát, osztatlan vagyonát képező ingatlanvagyonából – központi épület, telek, garázs, stb. – milyen érték jut egy elszámolási egységre, figyelemmel a 2./ pontban foglaltakra is. Ezt az értéket annyival kell megszorozni, ahány elszámolási egység fog a kiválni szándékozó szervezeti egységbe kerülni.

A lakásszövetkezeti tulajdonú lakóépületek közös tulajdonú részei csak ezen elszámolás elfogadását követően kerülhetnek a kiválni szándékozó szervezeti egység tulajdonába. A vagyonmegosztási javaslat alapján a fentiek szerint megállapított érték pénzügyi elszámolásának időpontjában a felek állapotodnak meg a jogszabályból kiindulva.

6./ A lakásszövetkezet vállalkozási tevékenységéből eredő eredmény akkor vonható be a kiváláskori vagyonmegosztásba, ha az a korábbi években ténylegesen felhalmozásra került és nem került bármilyen formában a vállalkozásba visszaforgatásra, vagy azt nem használták fel a lakásszövetkezet bármilyen célú működtetésére.

Az előzőeken túlmenően a kiválás során a vállalkozási tevékenységből származó, a tárgyidőszakban elért eredmény – fentiek szerint számított - arányos részére a kiváló szervezeti egység akkor jogosult, ha a kiválást megelőzően az adott évben legalább 9 hónapig a lakásszövetkezet keretében működött. Az elszámolásra a tárgyévi éves beszámoló küldöttgyűlési elfogadását követő 30 napon belül kerül sor.

7. A lakásszövetkezet gazdasági alapja:

A szövetkezet éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik, melyet a küldöttgyűlés állapít meg. Az éves költségelőirányzat jóváhagyásáig az Igazgatóság az előző évi költségvetés alapján végzi tevékenységét.

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrásai a következők.

- a., A tagok építéssel, a tag és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos befizetései. A fenntartás az üzemeltetést, a karbantartást és a felújítást jelenti.
- b., A vállalkozási tevékenység bevételei, melyek különféle szolgáltatások ellenértékei.
- c., Késedelmi kamatbevétel.
- d., Kártérítésből, költségtérítésből, kötbérből eredő bevétel.
- e., Pénzügyi műveletek bevételei. Ezen belül kiemelt fontosságú a lekötött pénzeszközök hozama.
- f., Hitelből eredő pénzforgalmi bevétel.
- g., Támogatásból származó bevétel.
- h., Osztalék.
- i., Egyéb, előzőekben nem említett bevétel
- j., A Lakásszövetkezet tulajdonában álló önálló albetétként nyilvántartott ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díj a Lakásszövetkezetet illeti meg.

A tagok és nem tag tulajdonosok építéssel, fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A lakásszövetkezet az alap-, és vállalkozási tevékenységének bevételeiről és költségeiről évenként egyszer a küldöttgyűlésnek beszámol. A beszámolás, illetve a tag és nem tag tulajdonosoknak kiállított számla vagy egyéb jogszabályban megengedett bizonylat elszámolási időszaka a tárgyév január 1 – december 31. közötti időszak. Az elszámolási időszak tárgyév január 1-től december 31-ig tartó időszakát úgy kell érteni, hogy december 31-i állapotra vonatkozóan kell megállapítani a fogyasztásmérők által mért igénybevett szolgáltatásokat. Ezen időponttól csak jogszabályi előírás, vagy a leolvasás technikai napjai figyelembevételével lehet eltérni.

Az üzemelés és karbantartás költségeinek fedezete:

A tag és nem tag tulajdonosok üzemelési és karbantartási hozzájárulásának mértékét - mely évenként módosulhat - elszámolási egységenként az Igazgatóság határozza meg. Az elszámolási egység lehet egy épület, vagy egy lépcsőház, az adott részgyűlés határozatának megfelelően. A megállapított összegek az éves időtartamon belül módosíthatók, amennyiben a gazdálkodás megváltozott, előre nem látott körülményei indokolják.

Az üzemeltetési és karbantartási hozzájárulások meghatározása két lépésben történik: először az elszámolási egységekre vonatkozóan, majd az azokon belül levő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A felosztás módja eltérő az egyes költségcsoportok esetében. A közvetlen költségek a lakásokra az alapterületük (m²) arányában kerül felosztásra.

A szövetkezeti általános költség meghatározott része ingatlan típusonként (lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, garázsok) egyenlő mértékben (fix összeg), kerül megállapításra. A fennmaradó szövetkezeti általános költségrész pedig az elszámolási egységekre az elszámolási egységenként felmerült közvetlen költségek arányában, az elszámolási egységeken belül a lakások és nem lakás célját szolgáló helyiségekre alapterületük (m²) arányában kerül felosztásra.

A szövetkezeti általános költség fix összegét lakásokra és nem lakás célú helyiségekre évente a Küldöttgyűlés határozza meg, az igazgatóság előterjesztése alapján.

A központi fűtéssel és melegvízellátással rendelkező épületek esetében a melegvíz lakásonként fizetendő díját a fogyasztásmérőn mért adatok alapján kerül megállapításra. Amennyiben a lakásban nincs melegvíz fogyasztásmérő, a lakók száma szerinti arányos felosztással, a lakásban bejelentett lakók száma alapján történik.

A fűtési költség lakásonkénti felosztása a fogyasztásmérőn mért adatok alapján történik; ahol ezek nem állnak rendelkezésre, ott a fűtött helyiségek térfogatának (m³) arányában.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai is kötelesek hozzájárulni a fenntartási, és fűtés- melegvíz költségekhez, a helyiségek eltérő sajátosságaihoz igazodva a lakásoknál felsorolt módon.

Amennyiben a lakásokban, valamint egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő fogyasztásmérők leolvasása kétszeri megkísérlés után is megghiúsul, vagy a fűtési költségmegosztók felszerelése a tulajdonos hibájából nem történt meg, úgy az egyes értékek becslés útján kerülnek meghatározásra. A becslésnél maximális fogyasztás feltételezendő.

Az üzemeltetési és karbantartási, valamint fűtési és melegvíz előírásokat a tag és nem tag tulajdonos minden hónap 15. napjáig köteles befizetni. 15 napon túli késedelmes teljesítés esetén a lakásszövetkezet késedelmi kamatot számít fel, a vonatkozó jogszabály(ok) által előírt mértéket alkalmazva.

A tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában álló ingatlan után a hatályos jogszabály szerint fizetendő hulladékszállítási díjat köteles közvetlenül a szolgáltató felé, annak számlája szerint megfizetni.

A tag, illetve nem tag tulajdonos ingatlanai után fizetendő hulladékszállítási díj az üzemelési

költségnek nem része.

A felújítás költségeinek fedezete:

Az épületek (közös részek) felújítási alapképzésére, költségeinek fedezetére a tagok által fizetendő hozzájárulás részközgyűlési egységenként kerül meghatározásra, amelynek legkisebb mértékét az igazgatóság határozza meg a lakáscélú támogatásokról rendelkező jogszabály által előírtak alapján, ettől magasabb mértékről a részközgyűlés dönthet. A szövetkezet lakóépületében lévő – nem a szövetkezet tulajdonát képező – üzlethelyiség, vagy más nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa köteles a részközgyűlési egységre meghatározott felújítási alapképzéshez, költségekhez azonos mértékben hozzájárulni.

A felújítási célú befizetéseket minden hó 15. napjáig köteles megfizetni a tag és nem tag tulajdonos.

A részközgyűlés határozata alapján, a szövetkezet szükség esetén felújítási kölcsönt vehet fel – ha a hitelfelvételhez szükséges önrész biztosított – és az érdekelt ingatlanok tulajdonosai vállalják a felújítási pótelőírással járó pótbefizetési (törlesztési) kötelezettséget.

A lakás és nem lakás célú helyiségekre eső felújítási hozzájárulási kötelezettség területarányosan (m²) állapítandó meg.

A felújítási hozzájárulás fizetésének gyakorisága, határideje, a késedelmes fizetés esetén fennálló kamatfizetési kötelezettség azonos az üzemeltetési, karbantartási hozzájárulásnál meghatározottakkal.

A lakásszövetkezet a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 46. §. (2) bekezdésének eleget téve a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezetére vállalkozási kockázati alapot hoz létre 5.000.000,-Ft értékben. Ez az érték évente a vállalkozási tevékenység mértékének, kockázatának változása arányában módosulhat az SZMSZ-ben szabályozott módon.

Jelzálog bejegyzés

Az igazgatóság jogosult a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelésére a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

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

A jelzálog jog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

8. Tulajdoni és használati viszonyok:

- a., A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok tulajdonában állnak.
- b., Az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a gondnoki lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár, stb.) és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

- C.**, A lakásszövetkezet a tulajdonában lévő, közös tulajdonú ingatlanrészeket díjfizetési kötelezettség nélkül a részközgyűlési körzetek / önálló elszámolású szervezeti egységek/ tulajdonosai részére használatra/ hasznosításra átengedi. Ezen ingatlanrészek felújítási és működési költsége illetve az estleges hasznosításából eredő bevétele a tulajdonosi közösséget illeti.
- d.**, Az alapszabály szerves részét képező 2. sz. melléklet tartalmazza a lakáson belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend). Ezek a szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.
A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.
- e.**, Ha a lakásszövetkezet vagy a tag, illetve a nem tag tulajdonos tulajdonában vagy használatában álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális/ erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális termékeket, segédeszközöket kívánnak árusítani, a küldött bejelentésére a lakóépület rendeltetésének megfelelően a Lakásszövetkezet Igazgatósága megtilthatja vagy szabályozottan meghatározhatja a helyiség ilyen célú használatát illetve hasznosítását.
Az igazgatóság az ilyen irányú engedélyek beszerzését más szerveknél megkifogásolhatja.
- f.**, A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatú épületrészek (lépcsőház, bejárati előtér, folyosó, lift), helyiségek vagyoni védelme, az épület és a lakók biztonsága érdekében a tulajdonosi közösség, saját költségére zárt rendszerű elektronikus megfigyelő rendszert (kamerarendszert) létesíthet. A kamerarendszer létesítését a Részközgyűlésnek 2/3-os szótöbbséggel megszavazott határozattal kell elfogadnia. A kamerarendszer kiépítéséhez és működtetéséhez a törvényi előírásokat be kell tartani.

Közös részek a következők:

- a lakóházhoz tartozó földrészlet,
- a lakóház épületszerkezetei, közös használatra szolgáló helyiségei, területi és központi berendezései, a gondnoki lakás, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, javító-karbantartó műhely, stb.), építmények és vagyontárgyak.

A közös részek részletezése:

a., épületszerkezetei általában:

- a lakóház alapja továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei. A Lakásszövetkezet az épületek bármely tartószerkezetének módosításához, átalakításához nem járul hozzá.
- a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozók kivételével,
- a lakóház kéményei,
- a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények,
- a lakóházon lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.

b., közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- a pince- és padlástértség,
- a kapualj,
- a lépcsőház,
- a folyosók, függőfolyosók,
- a központi berendezések helyiségei,

- a mosókonyha,
- a szárító helyiség,
- a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség,
- a szeméttároló helyiség, a berendezéseivel és a felszereléseivel együtt

c., központi berendezései általában:

- a felvonó,
- a szellőztető berendezés,
- a szemétdobó,
- a vízvezeték hálózat a vízmérőtől, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségek áteresztő csapjáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól,
- az elektromos vezetékhalozat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gázvezeték hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól), a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, átályn fogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a központi fűtőberendezés,
- a központi melegvíz szolgáltató-berendezés, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések, áteresztő csapjáig, a szövetkezet tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, az összes berendezés és felszerelés is,
- a központi fűtőszolgáltató berendezés a fogyasztói hőközpont helyiségében lévő fogyasztói 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, illetőleg a melegvíz szolgáltató berendezések áteresztő csapjáig, a lakásszövetkezet tulajdonában álló helyiségekben és területén lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel,
- a központi antenna, az erősítő berendezéssel és a hozzá tartozó vezetékhalozattal, továbbá csatlakozó-aljjal,
- a kaputelefon, és a felcsengető berendezés a hozzá tartozó vezetékhalozattal,
- a lakóházhoz tartozó földrészleten lévő egyéb építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések, stb.)

A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak általában:

a., a lakásszövetkezet működéséhez szükséges épületek,

b., a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt,

Megjegyzés: a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa – a helyiség megközelítéséhez, illetőleg rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben – a lakóházhoz tartozó földrészletet, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket, területeket is használhatja.

9. **Felelősségi viszonyok:**

A szövetkezet felelőssége tartozásért:

A szövetkezetünk külső vállalkozási tevékenységet is folytat.

Annak érdekében, hogy a tagok mentesüljenek a lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenységéből eredő esetleges vagyoni felelősség alól, a szövetkezet lekötött tartalékot (elkülönített vagyont) hoz létre.

A Lakásszövetkezet a vállalkozási tevékenységéből eredő kötelezettségek fedezetére 2.000.000,-Ft-ot különít el, mely összeget a küldöttgyűlés módosíthatja az igazgatóság előterjesztése alapján.

A lakásszövetkezet saját vagyonából fel nem osztható vagyonelemet hoz létre. A fel nem osztható vagyont első ízben 2006 évben kell képezni. A fel nem osztható vagyont a lakásszövetkezet mérlegében a források között a saját tőke lekötött tartalék sorában kell kimutatni. A további évek fel nem osztható vagyonának növelése a küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik. A fel nem osztható vagyon a szervezeti változások vagyonmegosztási döntésénél nem vehető figyelembe, felhasználásáról az igazgatóság dönt.

A lakásszövetkezet a fel nem osztható vagyonelemet a szövetkezet eredménytartalékából képezi, melynek összege 2006. évben 3.000.000,-Ft.

A szövetkezet és tag kártérítési felelőssége:

A jogellenesen okozott kárért a szövetkezet tagjának, valamint a tag szövetkezetnek a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

A kár megtérítésére kötelezés a bíróság hatáskörébe tartozik.

A szövetkezet és az alkalmazottak felelősségi szabályai:

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

10. **Az érdekképviselőhöz fűződő viszony:**

A szövetkezet érdekképviselőjének ellátására, továbbá az együttműködés előnyeinek érvényesítésére önkéntes elhatározással tagja a lakásszövetkezetek érdekvédelmét ellátó szövetségnek.

A szövetkezetet szövetségben a küldöttgyűlés által megválasztott küldött képviseli.

11. **A lakásszövetkezet felügyelete:**

A szövetkezet felett a törvényességi felügyeletet a cégbíróság gyakorolja.

A cégbíróságnak a szövetkezettel kapcsolatos ilyen eljárására, a bírósági cégnyilvántartásról szóló jogszabályokat kell alkalmazni.

12. **A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai és a szövetkezet megszűnése**

Az egyesülésre, a szétválásra és kiválásra a 2004. évi CXV. tv. rendelkezései az irányadók azzal, hogy az egyesülés előkészítésének költségein az abban résztvevő lakásszövetkezetek egyenlő mértékben osztoznak, a szétválás költségét a szétválást kezdeményező, műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek a tagjai viselik, a kiválás költségeit a kiválni szándékozó önálló egység tagjai kötelesek viselni.

A lakásszövetkezet megszűnése esetére a 2004. évi CXV. tv. rendelkezései az irányadók. A lakásszövetkezet megszűnése esetén a vagyon a volt tagok és nem tag tulajdonosok közös tulajdonába kerül érdekeltségük arányában. Ez esetben az érdekeltség alatt a volt tagok és nem tag tulajdonosok lakásainak alapterületét kell érteni.

13. Az alapszabály hatálybalépése:

Az alapszabályt a szövetkezet küldöttgyűlése 1992. május hó 25-én kelt 7. sz. határozatával, módosítását az 5./1997.(IX. 8.) sz. határozatával, valamint a 2001. február hó 26-án kelt 3./2001. (II. 26.) sz. küldöttgyűlési határozatával, elfogadta.

Az alapszabály 1992. május hó 25. napján életbe lépett, a 2004. évi CXV. tv. szerinti módosítását I. és II. sz. mellékletével együtt a küldöttgyűlés 12/2005. (IX. 27.) sz. határozatával 2005. szeptember 27-én fogadta el azzal, hogy rendelkezései 2006. január 01-től lépnek hatályba.

Az alapszabály módosítását és egységes szerkezetbe foglalását Küldöttgyűlés a 10./2007. (III. 27.) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 23/2008. (IX.10.) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 32./2008. (XII.9.) sz. határozatával elfogadta.

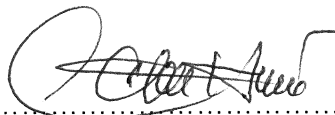
Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 12/2012. (IV.25.) sz., a 11/2012. (VI. 27.) sz., valamint a 19/2013. (VI.27) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 1/2016. (X.25.) sz. határozatával elfogadta.

Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 8/2017. (IV.27.) sz. és a 9/2017. (IV.27.) sz. határozataival elfogadta. Az alapszabály jelenlegi módosítását és egységes szerkezetbe foglalását a Küldöttgyűlés 9/2018. (IV.26.) sz. és a 10/2018. (IV.26.) sz. határozataival elfogadta.

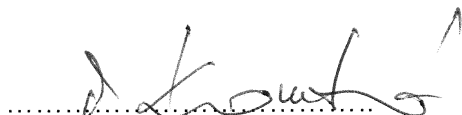
Az alapszabály 6.3.d. pontja és 4.5. pontja módosult. A módosításokat vastag, dőlt betűkkel és aláhúzással jelöltük.

Békéscsaba, 2018. évi április hó 26. napján

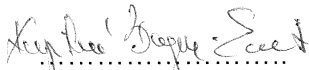


Békési Albert elnök

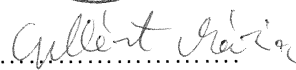




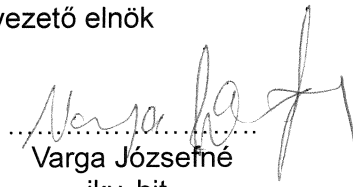
dr. Kovács László
levezető elnök



Knyihárné Bagdi Edit
jkv. vez.



Gellért Mária
jkv. hit.



Varga Józsefné
jkv. hit.

Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2018. április 26. napján:

dr. Kovács László ügyvéd - 5600. Békéscsaba, Andrásy út 7. I/4.
Békés Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma: 159., nyilvántartási száma: 03-010929.
kamarai azonosító szám: 36063795

