

Határozathozatal:

1/2014. 05. 14 Az Új Otthon Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése az Igazgatóság 2013 évi tevékenységéről és gazdálkodásáról előterjesztett beszámolóját megtárgyalta, és 29 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással elfogadta.

2/2014. 05. 14 Az Új Otthon Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése, a Felügyelő Bizottság jelentését a szövetkezet törvényes működéséről, valamint a mérlegbeszámoló felülvizsgálatáról, 27 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással elfogadta.

3/2014.05.14 A Küldöttgyűlés a Felügyelő Bizottság javaslata alapján a szövetkezet 2013.-es évi záró mérlegét az előterjesztett mérlegbeszámolóban szerepelt **55. 616.** e Ft eszköz és forrás oldallal egyezően, 28 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással elfogadta

4/2014.05.14 A Küldöttgyűlés a Felügyelő Bizottság javaslata alapján a szövetkezet 2013.-es évi eredményét **1. 592. 854** Ft összegben jóváhagyta, és 27 igen szavazattal, 1 nem szavazattal, 0 tartózkodással elfogadta és hozzájárul, hogy a tartalékalap terhére **192. 448** Ft-tal kiegészítve összesen **1. 785. 302** Ft a lépcsőházak felújítási alapjába kerüljön elszámolásra.

5/2014. 05. 14. Az Új Otthon Lakásszövetkezet küldöttgyűlése az igazgatóság tagjai részére fejenként, bruttó évi egyszeri, **50. 000** Ft, a Felügyelő Bizottság tagjai részére fejenként, bruttó évi egyszeri **50. 000** Ft tiszteletdíj kifizetését, valamint a küldöttek részére **3. 000** Ft /fő / év értékű ajándékutalványt 24 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 4 tartózkodással megszavazott.

6/2014. 05. 14. Az Új Otthon Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése az Igazgatóság Elnökének 2014. január 01.-től visszamenőleg bruttó havi **60. 000** Ft tiszteletdíjat, 21 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 7 tartózkodással megszavazott.

7/2014. 05. 14. Az Új Otthon Lakásszövetkezet Küldöttgyűlése az Igazgatóság által előterjesztett alapszabály módosítást 25 igen szavazattal, 1 nem szavazattal, 2 tartózkodással elfogadta, az alábbiak szerint:

2. A SZÖVETKEZET CÉGNEVE

Harmadik bekezdése: Adószám: 10098873-1-15
Cégjegyzék szám: 1502050169
Statisztikai számjel: 10098873701012115
5.1. KÖZGYŰLÉS, RÉSZKÖZGYŰLÉS

3./ A közgyűlés részközgyűlés eljárási szabályai

Harmadik bekezdéstől törlendő. Soron kívül írásban kell összehívni. Helyébe a következő lép: A közgyűlést /részközgyűlést/ - annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a napirendi pont megjelölésével, írásban kell összehívni.

Kötelező a közgyűlés (részközgyűlés) összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelő bizottság, írásban az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza. Ha az igazgatóság az indítvány kézhezvételétől számított negyvenöt napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a negyvenötödik napot követő harminc napon belüli időpontra a felügyelő bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

4./ Írásban kell..... bekezdés utolsó mondata törlésre kerül:

Ha az igazgatóság az alapszabály, illetve a jogszabályok előírása ellenére a közgyűlést / részközgyűlést/ nem hívja össze, a Felügyelő Bizottság jogosult annak összehívására

7. A közgyűlés /részközgyűlés/ határozatképessége, a szavazás módjai:

e. pontja – Azokban a részközgyűlési körzetekben, ahol az eredeti részközgyűlés alkalmával a tagok több mint fele megjelent, a szövetkezet egészére számított határozatképtelenség esetében sem kell újabb részközgyűlést tartani. A közgyűlési /részközgyűlés/ határozatokat a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza meg.

9./ A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálat

- a./pont a jelenlegi szövegezés

- b. pontja - A bírósági eljárás megindításának szándékát a felügyelő bizottságnak írásban be kell jelenteni. A bejelentés alapján a felügyelő bizottság a bírósági eljárás elkerülése érdekében - a bejelentés kézhezvételétől számított legkésőbb tíz napon belül - köteles a határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve részére a határozat megváltoztatására vagy fenntartására vonatkozó javaslatát megtenni és azt részletesen indokolni, melyről írásban tájékoztatja az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost.

A határozatot meghozó lakásszövetkezet vagy szerve köteles a felügyelő bizottság javaslatának kézhezvételétől számított legkésőbb harminc napon belül a javaslat elfogadásáról vagy elutasításáról dönteni és arról az érintett lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonost, valamint a felügyelő bizottságot haladéktalanul írásban értesíteni

12. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai

b. pontjának második sora: A javaslat akkor válik határozattá, ha a szavazásra jogosultaknak **több** mint a fele szavazott.....

5.3. TAGÉRTEKEZLET

Első bekezdés

első mondata: A szövetkezet tagjainak lakóhelyi érdekeltség alapján, **lépcsőházanként** szerveződő közösségeit /tagértekezlet/ a lakásszövetkezet helyi önkormányzati egységnek ismeri el. **A lépcsőházak önálló pénzügyi elszámolási egységet képeznek.**

harmadik mondata: A tagértekezlet határozatképes, ha a tagok **több mint fele** jelen van.

Második bekezdés első sor : Szövetkezetünk **lépcsőházankénti** tagjaiból.....

Utolsó előtti sor: a **lépcsőházankénti** éves

5.4. IGAZGATÓSÁG

Az igazgatóság hatásköre, működése

Harmadik bekezdés: - Az igazgatóság tagjait, egyúttal az igazgatóság elnökét, aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is, a küldöttgyűlés választja meg **a szövetkezet tagjai közül** öt éves időtartamra.

ötödik bekezdés - Az igazgatóság tagjává **csak** természetes személy választható.”

tizenkettedik bekezdés – Évente legalábbaz igazgatóság tevékenységéről, és **a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként a lakásszövetkezet tekintetében, valamint tagonként és nem tag tulajdonosonként a fenntartási költség megosztás szerinti bontásában.**

tizenharmadik bekezdés - A költséghátralék megfizetése érdekében az igazgatóság az adós tagokról a tartozást részletezve tartalmazó kimutatást vezet. Gondoskodik arról, hogy az adós tag határidő megjelölésével fel legyen szólítva az adósság megfizetésére az adósság keletkezését követő 30 napon belül. Ha a felszólítás eredménytelen marad, **hat** havi hátralék keletkezése esetén a követelés érvényesítése érdekében a területileg illetékes közjegyzőnél fizetési meghagyás kibocsátását kell kérni, illetve az adós tag tulajdonát képező lakásra, jelzálogjog bejegyzésére alkalmas közokiratot kell készíttetni. Az adósság rendezése esetén az igazgatóság kiadja a jelzálogjog törléséhez szükséges okiratot, a kiegyenlítést követő 8 napon belül.

6. TISZTSÉGVISELŐK

A szövetkezet tisztségviselői:

Ötödik bekezdés - A lakásszövetkezet igazgatósági elnöki tisztség betöltéséhez **felsőfokú**, az egyéb tisztség betöltéséhez legalább középfokú végzettség szükséges.

Nem lehet tisztségviselő:

Első bekezdés - aki nem tagja a lakásszövetkezetnek

Utolsó bekezdés **törlendő** – (aki a gazdaság társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet).

Összeférhetetlenség

Ötödik bekezdés **törlendő** – (a szövetkezet tisztségviselője nem lehet korlátlanul felelős tagja gazdasági társaságnak)

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

Ötödik bekezdés - a tagsági viszony megszűnésével

9. A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDASÁGI ALAPJAI

1. bekezdés utolsó mondata:

- A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartási hozzájárulásait **lépcsőházanként** külön kell megállapítani és nyilvántartani. **A közös költség megállapításánál külön kell figyelembe venni a felújítási alapot, a karbantartási alapot, illetve a közös használatú helyiségek kapcsán felmerült költséget. Ezen költség nemek minimális, összegszerű meghatározásáról az SZMSZ rendelkezik.**

2. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább **hat** hónapnak

15. A LAKÁSSZÖVETKEZET HÁZIRENDJE

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának alapkövetelményeit, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, jogszabályokban nem rögzített követelményeket, valamint a lakhatás nyugalalmát szolgáló szabályokat.

A házirend szempontjából **lakónak minősül minden olyan személy, aki** a lakásban/nem lakás célú helyiségben bármilyen jogcímen (**tulajdonos, bérlő, bérlőtárs, vendég, stb.**) állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik. A tulajdonos a lakás bérbeadásakor köteles a bérbevevőt a lépcsőház bizalmijának bemutatni

Zajjal járó tevékenységek

1. Mindenki köteles a lakásán kívül és lakásán belül napszaktól függetlenül tartózkodni a szomszédos lakásban élők nyugalma zavaró tevékenység, magatartás gyakorlásától.
2. Semmiképpen sem megengedett a pihenést szolgáló időszakban, tehát este 10 órától reggel 7 óráig a zajos, a szomszéd lakásokba áthallatszó éneklés, kiabálás, botrányt okozó ittasság, nagy hangerővel történő tévé-,

rádióhallgatás, háztartási vagy egyéb gép üzemeltetése, hangszer használata, ének és zene gyakorlása, építési-, szerelési munka végzése.

3. Bármely napszakban kifejezetten tilos a lakásokban a nagy zajjal járó, szabadtéri gyermekjátékok, sporteszközök használata (labdázás, görkorcsolyázás, motorozás, kerékpározás, ugrókötéll használata, stb.)
4. A zajt okozó háztartási- és egyéb gépek használata, illetve zajjal járó szerelési-, építési munka végzése, továbbá jelentékeny zajjal járó tevékenység
 - Munkanapokon 8 és 19 óra között engedélyezett,
 - Szombaton 9 és 14 óra között engedélyezett,
 - Vasárnap és ünnepnapokon 9 és 12 óra között engedélyezett.

A fentiekől eltérő időkerethez az épületben lakók többségének hozzájárulása

szükséges.

A fenti szabályozás a nem lakás célú helyiségekre is vonatkozik, viszont nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

Az esetenkénti családi eseményekkel kapcsolatos házi rendezvények tartása annyiban esik korlátozás alá, hogy az ezzel járó zaj nem lehet olyan mértékű, hogy az a környező lakásokban mások nyugalmát, pihenését zavarja.

Közös helyiségek használata

5. A lakóépületben lévő, nem lakás célú, közös helyiségeket mind a tulajdonosok, mind a bérlők kötelesek rendeltetésüknek megfelelően használni.
6. Tilos a közös helyiségekben (lépcsőházban, kerékpár- és babakocsi tárolóban) háztartási szemetet, használaton kívüli dolgokat, nagyobb tárgyakat, elhasznált berendezéseket, bútorokat, stb. tárolni.
7. A nem háztartási szemet, nagyobb tárgyak, elhasznált berendezések, bútorok elszállításáról a lakás tulajdonosa köteles gondoskodni.
8. A lakás tulajdonosa köteles a költözködéskor okozott fal, lépcső és egyéb rongálásokat saját költségén kijavítani, helyreállítani.
9. A lépcsőház kapuit egész nap zárva kell tartani. A postai kézbesítő, illetve újságkihordó bejutását lehetővé kell tenni.

10.A közös helyiségek használatáról az adott lépcsőház tagértekezlete jogosult dönteni. A közös helyiségek használatából azonban senkit nem lehet kizárni.

Tisztasági szabályok

11.A közös helyiségek (lépcsőház, babakocsi- és kerékpár tároló, valamint az épülethez tartozó földterület) takarítása, karbantartása minden ott lakó (tulajdonos és bérlő) számára kötelező.

12.A lépcsőházak önálló döntés alapján megalkothatják a mindenki számára kötelező érvényű takarítási rendjüket. Amennyiben a lakóközösség valamely tagja nem veszi ki a részét a lépcsőház tisztán tartásában, a lakásszövetkezet az ott lakók közös költségének terhére külső takarító személyzetet (vállalkozót) bízhat meg.

13.Az épületből az ablakon, erkélyajtón keresztül folyadékot kiönteni, hulladékot vagy egyéb tárgyat (cigaretta csikk, szemét) kidobni tilos. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon növényeket ápolni, tárolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad. A tárolóedények biztonságos és balesetmentes rögzítéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.

14.Aki bármely anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget beszennyezi, köteles a szennyeződést haladéktalanul megszüntetni.

Tárolás

15.Erkélyen és teraszon csak a városképet nem rontó, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetőek el.

16.Kerékpárt, motorkerékpárt a lépcsőházban tartani, tartósan tárolni tilos.

17.Személyes használaton kívüli tárgyat a közös helyiségekben kizárólag a közösség hozzájárulásával, a soron következő lomtalanításig szabad tárolni.

Állattartás

18.A lakásokban haszonállatot tartani tilos.

19.Amennyiben a lakó ebet kíván tartani, úgy a lépcsőházban lakók 2/3-ának írásbeli hozzájárulása szükséges, kivételt képez a vakvezető eb.

20.A lakásokban háziállatot tartók kötelesek betartani az állattartás alapelvét és követelményeit, nevezetesen, hogy az állat tartása és gondozása során a kedvencük által okozott zaj, szagártalom, illetve egyéb szennyeződés, szomszédjuk és a lakóépületben élő többi lakó egészségét, nyugalmaát és testi épségét nem veszélyeztetheti.

21. Közegészségügyi okokból kóbor állatot etetni, valamint madarat az épületbe, akár saját ablakába, erkélyre szoktatni nem szabad.
22. Tilos a lakóépület közös használatára szolgáló helyiségeiben és területein bármilyen állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni.
23. Madarat, kisállatot csak az állat életfeltételeit kielégítő ketrecben szabad tartani úgy, hogy az mások lakásának erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatára szolgáló területeit ne szennyezze.

Dohányzás, tűzvédelem

24. Tűzvédelmi okokból a lépcsőházak tisztaságának megóvása és a nemdohányzók egészségének védelme érdekében a lépcsőházakban és a közös használatú helyiségekben tilos dohányozni.
25. Villanyóra szekrényekben tilos az idegen tárgyak tárolása.
26. A vészkijárat célját szolgáló ajtókat tilos eltorlaszolni.

A tűzvédelmi házirend betartása mindenki számára kötelező.

A házirend betartása érdekében tehető intézkedések

27. A házirendet megsértőket az igazgatóság köteles figyelmeztetni a házirend betartására
28. Ha a házirendet megsértő lakó a lakásszövetkezetnek kárt okoz, köteles azt a polgári jog szabályai szerint megtéríteni. A kár megtérítése érdekében az igazgatóság az illetékes szervekhez fordul.

A házirend betartására a lakók egymást is kötelesek figyelmeztetni