

ALAPSZABÁLY BEVEZETŐ

Lakásszövetkezetünk a lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy.

A lakásszövetkezetnek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek a tagjai. Külföldi személy akkor lehet a lakásszövetkezet tagja, ha a lakás tulajdonjogát, vagy az állandó, illetőleg az időleges használati jogot megszerezte. A lakásszövetkezet tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik. A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából - jogszabályi keretek között - vállalkozási tevékenységet is folytathat.

1. A LAKÁSSZÖVETKEZET NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELE

A lakásszövetkezetet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság, mint Cégbíróság nyilvántartásba vette.

2. A SZÖVETKEZET CÉGNEVE

Nyírbátori „Új Otthon” Lakás- Garázsépítő és Fenntartó Szövetkezet
Rövidített cégneve: **Új Otthon Lakásszövetkezet**

3. A LAKÁSSZÖVETKEZET SZÉKHELYE

4300 Nyírbátor, Váci Mihály u. 21. szám.

4. A LAKÁSSZÖVETKEZET TEVÉKENYSÉGI KÖRE

6832'08	Ingatlankezelés / főtevékenység /
8110'08	Építményüzemeltetés
4311'08	Bontás
4312'08	Építési terület előkészítése
4313'08	Talaj mintavétel, próbafúrás
4120'08	Lakó-és nem lakóépület építése
4212'08	Vasút építése
4213'08	Híd, alagút építése
4221'08	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
4222'08	Elektromos, híradás-technikai célú közműépítése
4299'08	Egyéb m.n.s. építés
4399'08	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
4391'08	Tetőfedés, tetőszerkezet építés
4211'08	Út ,autópálya építése
4291'08	Vízi létesítmény építése
8020'08	Biztonsági rendszerszolgáltatás
4329'08	Egyéb épületgépészeti szerelés
4322'08	Víz- gáz- fűtés- légkondicionáló-szerelés
4321'08	Villanyszerelés
4331'08	Vakolás
4332'08	Épületesztalos-szerkezet szerelése
4333'08	Padló-, falburkolás
4334'08	Festés, üvegezés
4339'08	Egyéb befejező építés m.n.s.

4399'08	Egyéb speciális szaképités m.n.s.
5520'08	Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely - szolgáltatás
5530'08	Kemping - szolgáltatás
5590'08	Egyéb szálláshely- szolgáltatás
5221'08	Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
4110'08	Építépitési projekt szervezése
6810'08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08	Ingatlanügynöki tevékenység
6203'08	Számítógép üzemeltetés
6311'08	Adatfeldolgozás, web-hozsting szolgáltatás
6920'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7311'08	Reklámügynöki tevékenység
7313'08	Médiareklám
5920'08	Hangfelvétel készítése, kiadása
6399'08	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
7410'08	Divat, formatervezés
7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740'08	Immateriális javak kölcsönzése
8320'08.	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8291'08	Követelésbehajtás
8299'08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Építés-szerelés tevékenysége kiterjed:

Az építéshez szükséges terület megszerzése, műszaki tervezéssel, a beruházási feladatokkal kapcsolatos bonyolítói, műszaki ellenőri teendők ellátására és a jogszabályok szerinti házilagos kivitelezésre. A készpénz befizetés csökkentése érdekében a tagok és nem tag tulajdonosok építési munkában való részvételének megszervezése.

Az épület üzembe helyezésére, birtokbaadására, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére. A lakás mobilizáció elősegítése érdekében a szövetkezet kezelésében lévő, állampolgárok tulajdonában álló lakások cseréjének lebonyolítása.

Fenntartói tevékenység kiterjed:

Különböző építési formában megvalósult lakások, egyéb létesítmények, szövetkezet épületek műszaki átadás-átvételére, a birtokbavétellel kapcsolatos feladatok ellátására, szavatossági ügyek intézésére mind a szövetkezeti, mind a személyi tulajdonú épületrészekkel kapcsolatban.

A lakóházak és egyéb létesítményeknek a szövetkezet tulajdonában álló részeinek kezelésével, fenntartásával, üzemeltetésével és felújításával összefüggő feladatok ellátására, a szövetkezeti tagok által igénybe vett közös helyiségek, berendezések hasznosítására.

Javító-karbantartó részleg fenntartásával, a szövetkezet és a tagok személyi tulajdonában álló épületek, egyéb létesítmények üzemeltetésének, fenntartásának, felújításának kivitelezésére. A szövetkezet gazdálkodásával, a tagok elszámolásával összefüggő számviteli tevékenység biztosítására.

Városi kábel televízió rendszer működtetésére.

5. A LAKÁSSZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZERVEI

A lakásszövetkezet önkormányzata

A lakásszövetkezet tagsága az alapszabály és a jogszabályok keretei között:

- a. Maga dönt a szövetkezet működésének, gazdálkodásának és a tagok érdekeit szolgáló más tevékenységének kérdéseiben,
- b. Választás útján létrehozza testületi szerveit,
- c. Megalkotja önkormányzati szabályait,
- d. Ellenőrzi a szövetkezet szerveinek működését, tisztségviselőinek tevékenységét,
- e. Beszámoltatja a tisztségviselőket és vezetőket.

Önkormányzati szabályzatok

A lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya a jelen alapszabály.

A lakásszövetkezet alapszabályán túl megalkotja a Szervezeti- és Működési Szabályzatát.

A lakásszövetkezet önkormányzati szervei:

- 5.1 Közgyűlés /részközgyűlés/
- 5.2 Küldöttgyűlés
- 5.3 Tagértekezlet
- 5.4 Igazgatóság
- 5.5 Felügyelő Bizottság

5.1 KÖZGYŰLÉS, RÉSZKÖZGYŰLÉS

1. A szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a közgyűlés.

A lakásszövetkezet közgyűléseit részközgyűlési formában tartja, ezek mellett küldöttgyűlés is működik. A részközgyűlési körzetek listáját az SZMSZ tartalmazza.

2. Döntési hatáskörök:

Kizárólagosan a közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a. A küldöttgyűlés hatáskörét meghatározó alapszabályi rendelkezések megállapítása,
- b. A szövetkezet szétválásának és egyesülésének, átalakulásának és megszűnésének elhatározása,
- c. Döntés az alapszabály keretei között a fel nem osztható vagyon sorsáról,
- d. A kiválással kapcsolatos vagyon megosztása.

3. A közgyűlés, részközgyűlés eljárási szabályai:

- a. A közgyűlést, /részközgyűlést/ szükség szerint össze kell hívni
- b. A közgyűlés, /részközgyűlést/ az igazgatóság hívja össze
- c. A közgyűlés, /részközgyűlést/ - annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a napirendi pont megjelölésével, írásban kell összehívni.
- d. Kötelező a közgyűlés /részközgyűlés/ összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság 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 napot követő harminc napon belüli időpontra a

felügyelőbizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

4. Írásban kell a meghívót megküldeni azoknak a lakásszövetkezeti tagoknak, akik nem a lakásszövetkezeti lakásban laknak és lakcímüket bejelentették a lakásszövetkezetnek. Ezeket a meghívókat postai úton, iktatószámmal ellátva kell küldeni.

Az előbbi rendelkezéseket alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tag tulajdonosaira és a lakásszövetkezet nem tag tulajdonosaira is.

A tagok legalább 10%-nak írásbeli indítványára bármely ügyet fel kell venni a napirendre. Ugyanennyi tag indítványozhatja, hogy a közgyűlés, részközgyűlés vizsgálja felül a szövetkezet bármely önkormányzati szervének, vagy bármely tisztségviselőjének döntését, illetve, hogy a közgyűlés, részközgyűlés döntsön más testületi szerv hatáskörébe tartozó ügyben.

5. A közgyűlés sürgős összehívása:

A meghívó kiküldésének (kifüggesztésének) tizenöt napos határidejétől el lehet tekinteni.

Sürgős esetnek minősül különösen:

A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.

Sürgős eset fennállásának kérdésében az igazgatóság határoz.

6. A közgyűlési meghívó

A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

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

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket és a közgyűlés határozataira tett javaslatot.

7. A közgyűlés, részközgyűlés határozatképessége, a szavazás módja:

- a. A közgyűlés részközgyűlések formájában kerül megtartásra és a szövetkezeti tagok több mint felének jelenléte esetén határozatképes.
- b. Részközgyűlések esetén a határozatképesség, a szövetkezet egészére összesítve kerül megállapításra.
- c. Határozatképtelenség esetére 15 napon belüli időpontra akár ugyanazon a napon kitűzött második közgyűlés az eredeti napirend tekintetében a megjelent tagok számától függetlenül határozatképesnek minősül.

Kivéve:

A szövetkezet egyesülése, beolvadása, szétválása, átalakulása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetét.

- d. Az első közgyűlési meghívóban fel kell tüntetni, hogy annak határozatképtelensége esetén mikor lesz az újabb közgyűlés.
- e. 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, részközgyűlési határozatokat a jelenlévő tagok több mint felének szavazatával, nyílt szavazással hozza meg.

8. Kivételt képez:

A küldöttgyűlés hatáskörét érintő alapszabályi rendelkezések megállapításához a jelenlévő tagok szavazatának legalább 2/3-os többsége szükséges.

A közgyűlésen, részközgyűlésen lakásonként, használati egységenként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás /használati egység/ több tag tulajdonában áll, a lakáson belüli ellentétes szavazatok közül a nagyobb tulajdoni hányaddal, vagy azonos tulajdoni hányaddal rendelkező tagok esetén az ingatlan nyilvántartásban rangsorban elől álló tulajdonos szavazatát kell figyelembe venni.

A lakásszövetkezeti nem tag tulajdonosok szavazati joggal nem rendelkeznek.

A tagot a közgyűlésen teljesen bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján bárki képviselheti.

9. A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata:

- a. A lakásszövetkezet tagja és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, vagy bármely szerve által hozott olyan hatályon kívül helyezését, amely jogszabályba, a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik.

Ha a közgyűlés /részközgyűlés/ határozata a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tag vagy nem tag tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat hatályon kívül helyezését.

Kereseti kérelmet a határozat közlésétől számított hatvan napon belül kell a lakásszövetkezet ellen benyújtani

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

10. 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, nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet
- c. a közgyűlés határozatképességének megállapítását

- d. A Tárgyalt 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.

11. Szavazás közgyűlés /részközgyűlés/ összehívása nélkül:

A jogszabály adta lehetőség által a tagok a közgyűlés összehívása nélkül írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható.

Nem lehet írásban szavazni a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe rendelt döntések közül a b. és c. pontban meghatározott kérdésekben.

12. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

a. Az igazgatóságnak rövid, de a lényegét magába foglaló írásbeli tájékoztatást kell megküldeni a tagoknak, amely a döntéshez szükséges legfontosabb adatokat tartalmazza. Szavazólapot kell küldeni, mely a tárgykör megnevezése mellett előrenyomtatottan „Igen”, „Nem”, „Tartózkodom” kifejezéseket tartalmazza. Több tulajdonos esetén egy szavazólap adható ki egy használati egységre. Az írásbeli szavazat leadására a tagoknak legalább 15 napot kell biztosítani.

b. A tagok szavazatukat a szavazólap megfelelő szövegének aláhúzásával adják le. A javaslat akkor válik határozattá, ha a szavazásra jogosultak több mint a fele szavazott és ha nincs minősített többség előírva a szavazó tagok több mint fele „Igennel” vagy „Nemmel” szavazott. A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a szavazásban részt vett tagok számát, és a szavazólapok összesített adatait. Meg kell állapítani és rögzíteni kell az előterjesztett javaslat határozattá válását vagy elvetését.

A szavazás eredményét az összeszámlálástól számított 15 napon belül a tagok tudomására kell hozni. Az írásbeli szavazás megtartásának és értékelésének itt nem részletezett kérdéseit az SZMSZ határozza meg.

5.2 KÜLDÖTTGYŰLÉS

A lakásszövetkezetnél küldöttgyűlés működik.

A szövetkezetnél a küldöttek taglétszámához viszonyított aránya lakásonként egy tagot figyelembe véve minimum 3%, azonban a küldöttek száma 30 főnél kevesebb nem lehet.

Megbízatusuk időtartama 5 év.

A küldöttek megválasztásának, visszahívásának eljárási szabályait a szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzata határozza meg.

A küldötteket tagértekezleten választják.

A küldöttgyűlés hatásköre:

- a. Az alapszabály megállapítása, módosítása,
- b. Az igazgatóság tagjainak, elnökének, illetőleg az ügyvezető elnökének a megválasztása és felmentése,
- c. A Felügyelőbizottság Elnökének, tagjainak megválasztása és felmentése.

- d. A tisztségviselők díjazásának megállapítása
- e. A beszámoló és tárgyévi költségvetés /költségelőirányzat/ elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezésének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről
- f. A lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása,
- g. Döntés a lakásszövetkezeti érdekképviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről,
- h. Tisztségviselők ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentésének megtételéről való döntés
- i. A Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása
- j. Mindaz, amit a törvény a küldöttgyűlés hatáskörébe utal.

A küldöttgyűlés eljárási szabályai, határozatképtelenség, 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 az alábbi eltéréssel kell alkalmazni:

- a. Határozatképtelenség esetén megismételt küldöttgyűlés nem tartható,
- b. Küldöttgyűlés esetén is megengedett az írásban történő szavazás, amennyiben a döntés ilyen módon is meghozható. Az írásbeli szavazás eljárási szabályai megegyeznek a közgyűlés /részközgyűlés/ írásbeli szavazatának eljárási szabályainál leírtakkal.

Nem lehet írásban szavazni a küldöttgyűlés hatáskörébe utalt döntések az a. és f. pontokban meghatározott kérdésekben.

Az alapszabály megállapításához, módosításához a küldöttgyűlésen résztvevő küldöttek szavazatának 2/3-os többsége szükséges. Titkos szavazással kell megválasztani a tisztségviselőket.

5.3 TAGÉRTEKEZLET

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

Szövetkezetünk tagértekezleten dönt a saját tagkörzetét érintő ügyekben, állást foglal a lépcsőházban lévő közös helyiségek hasznosításáról, a lépcsőházban felmerült költségek felosztásáról, továbbá megválasztja körzetének küldötteit.

A tagértekezlet határozatképes, ha a tagok több mint fele jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza.

A helyi önkormányzati egységre vonatkozó igazgatósági döntéshozatal előtt ki kell kérni a helyi önkormányzat véleményét.

Szövetkezetünk lépcsőházankénti tagjaiból szerveződő tagértekezletei a következő döntések:

- a. Az épület közös részein műszakilag szükségessé vált felújítási munkák elhatározásáról /megrendeléséről/, pénzügyi fedezetének vállalásáról /az lépcsőházon nyilvántartott saját rész kiegészítése, esetleg egyéni hitelfelvétel/ Emeletráépítés, átalakításhoz a hozzájárulásról, ennek feltételeiről,

- b. Közös használatra szolgáló helyiségek hasznosításáról /bérbeadása esetén a határozathoz a szavazásra jogosultak 51%-nak, eladás esetén egyhangú hozzájárulás szükséges/,
- c. A nem lakás céljára szolgáló szövetkezeti tulajdonban álló közös helyiségek, lakás négyzetméterrel arányos díjának felhasználásáról,
- d. A házirend elfogadásáról, engedélyezett kiegészítéséről, módosításáról, pontosításáról/,
- e. Tagonként /lakásonként/ vállalt társadalmi munka szervezéséről
- f. A küldött/ek/ elmozdításáról.
- g. A lépcsőházankénti éves kötelező költségelszámolás elfogadásáról,
- h. Döntés a közös részek szövetkezeti tulajdonba, vagy más tagok tulajdonába kerüléséről.

5.4 IGAZGATÓSÁG

Az igazgatóság hatásköre, működése:

- Az igazgatóság a szövetkezet operatív vezető testülete.
- A lakásszövetkezetnél öt tagból álló igazgatóság működik.
- Az igazgatóság tagjait egyúttal az igazgatóság tagjai közül az igazgatóság elnökét, aki egyben a lakásszövetkezet elnöke is a küldöttgyűlés választja meg a szövetkezet tagjai közül öt éves időtartamra.
- Az igazgatóság tagjai tisztségviselők.
- Az igazgatóság tagjává csak természetes személy választható
- Az igazgatóság, egyben a lakásszövetkezet elnöke: **Méhész Zoltán, akinek megbízatása 2018. november 22-től -2023.11.22-ig tart.**
- Az igazgatóság kialakítja a szövetkezet munkaszervezetét
- A jogszabály és az alapszabály által meghatározott keretek között, valamint a közgyűlés határozatának megfelelően szervezi, irányítja és ellenőrzi a szövetkezet működését, gazdálkodását
- Dönt és intézkedik a szövetkezet működésének, gazdálkodásának minden olyan ügyében, amit a jogszabály vagy alapszabály nem utal a közgyűlés vagy a szövetkezet más szervének hatáskörébe
- Dönt a tagfelvételi, kilépési és kizárási ügyében
- Gyakorolja a hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat
- Évente legalább egy alkalommal beszámol a küldöttgyűlésnek a szövetkezet vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről, az 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.
- 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 keletkezésétől számított 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.

Az igazgatóság tevékenységéért a küldöttgyűlés a felelős.

Az igazgatóság üléseit szükség szerint, de legalább kéthavonta tartja. Üléseit az elnök hívja össze és vezeti.

Az elnök akadályoztatása esetén az elnöki feladatokat az igazgatóság ezzel megbízott tagja látja el.

Az igazgatóság határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza.

Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Az igazgatóság üléseiről jegyzőkönyvet kell vezetni.

5.5 A FELÜGYELŐBIZOTTSÁG MŰKÖDÉSE, HATÁSKÖRE

A szövetkezet egész tevékenységének folyamatos ellenőrzésére a küldöttgyűlés és a tagok sorából 5 éves időtartamra titkos szavazással 3 tagú felügyelő bizottságot választ. A felügyelő bizottság látja el a tagok tulajdonosi és önkormányzati érdekeinek képviselését és ennek érdekében a szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő, folyamatos ellenőrzést végez-

Ennek során:

- a. A szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodásával kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a szövetkezet irataiba betekinthez.
- b. A lakásszövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól és a lakásszövetkezeti tagoktól, illetőleg a nem tag tulajdonosoktól felvilágosítást kérhet, a felvilágosítás megadása kötelező.
- c. Az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés /részközgyűlés, küldöttgyűlés/ határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el.
- d. Indítványozza az igazgatóság egészének, vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását.
- e. Összehívja a közgyűlést /részközgyűlést/ ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének
- f. Az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható
- g. Véleményt nyilváníthat a küldöttgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről
- h. Javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására
- i. Tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A felügyelőbizottság feladatainak ellátásához a szövetkezet költségére külső szakértőt is kérhet.

A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a küldöttgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatait, indítványait és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetőleg állást foglalni.

A felügyelőbizottsági tagság visszahívással, lemondással, szövetkezeti tagság megszűnésével vagy a tag halálával szűnik meg.

A felügyelő bizottság üléseit szükség szerint, de legalább negyedévente tartja.

A felügyelőbizottság üléseit az elnök hívja össze és vezeti.

Az elnök akadályoztatása esetén a feladatokat a felügyelő bizottság ezzel megbízott tagja látja el.

A felügyelő bizottság határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza.

A felügyelő bizottság üléseiről jegyzőkönyvet kell vezetni.

6. TISZTSÉGVISELŐK

A szövetkezet tisztségviselői:

- a. Az Igazgatóság Elnöke
- b. Az Igazgatóság Tagjai
- c. A Felügyelőbizottság Tagjai

A tisztségviselőket a küldöttgyűlés titkos szavazással választja meg. A megbízatás 5 évre szól, időközi választás esetén a ciklus végéig. Időközi választást a tisztség megüresedésétől számított 60 napon belül kell tartani.

A lakásszövetkezet / igazgatósági elnöki tisztség betöltéséhez felsőfokú, az egyéb tisztségek betöltéséhez legalább középfokú végzettség szükséges.

Nem lehet tisztségviselő:

- a. Aki nem tagja a lakásszövetkezetnek
- b. Akit a bíróság cselekvőképtelenséget korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett
- c. Akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül
- d. Akit valamilyen foglalkoztatástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt, az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél
- e. Aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,

Összeférhetlenség:

- a. Közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek a szövetkezet tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.
- b. A lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagja nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.
- c. Ugyanaz a személy a felügyelőbizottsági tagságtól eltekintve legfeljebb kettő szövetkezetnél, vagy gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő.
- d. Ugyanaz a személy egyidejűleg legfeljebb öt szövetkezetnél és gazdasági társaságnál választható a felügyelőbizottság tagjává.
- e. Az érintett szövetkezeteket és gazdasági társaságokat a többes választásról tájékoztatni kell

- f. A tisztségviselő nem lehet vezető tisztségviselője a szervezet tevékenységéhez hasonló tevékenységet folytató gazdasági társaságnak.

A tisztségviselők felelőssége:

A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal köteles eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabálya szerint, egyetemlegesen felelnek akkor is, ha a szövetkezettel munkaviszonyban állnak.

Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és a tiltakozását a felügyelőbizottságnak írásban bejelentette.

A tisztségviselők kártérítésre kötelezése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása:

- a. A megbízatás időtartamának lejáratával
- b. A tisztségviselő halálával
- c. A megválasztó szervhez intézett lemondással
- d. A közgyűlés általi felmentéssel
- e. A tagsági viszony megszűnésével
- f. Ha a kizáró okot, vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg és ezt írásban nem igazolja.

7. A TAGSÁGI VISZONY

7.1 A tagsági viszony keletkezése:

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- a. Az alapszabályban (a bevezetőben) meghatározott feltételeknek megfelel,
- b. A lakás tulajdonosa, illetőleg a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetében az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá írásos nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri, és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően elírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

A nyitott tagság elvének megfelelően ezek 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, illetőleg állandó vagy időleges használat jogával rendelkező személy, továbbá az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme – amennyiben az alapszabályi feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

A tagfelvételtől az igazgatóság dönt, a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb három hónapon belül. A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára, visszamenő időpontjára jön létre.

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

7.2 A tag alapvető jogai:

A tag alapvető jog, 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 joggal és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen,
- d. Tanácskozási joggal részt vegyen a küldöttgyűlésen, ha nem küldött,
- e. A lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- f. A lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőkről tájékoztatást kérjen és az alapszabályba, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen.

7.3 A tag alapvető kötelezettségei:

A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- a. Teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- b. A lakásban 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 ellenőrzést és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- d. Rendkívüli káresemény vagy vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás

7.4 A tagsági viszony megszűnése:

A tagsági viszony megszűnik, ha:

- a. A tag meghal, vagy a nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik
- b. A tag a lakásszövetkezetből kilép
- c. A tagnak a lakásra, vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga, vagy állandó illetőleg időleges használati joga megszűnik
- d. A tagot kizárják
- e. A lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A tag a kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban köteles bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése közötti időtartam 30 nap. A tagsági viszony megszűnésével a volt tag /vagy örököse/ a lakásszövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - túlfizetés kivételével – a lakásszövetkezettől nem követelheti.

Az építésben érdekelt kilépő tag és az örököse átruházhatja építetői jogát, és a jogosultság megszerzője kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

A kérelem csak akkor utasítható el, ha a kérelmező nem felel meg a tagság általános feltételeinek. Az építésben érdekelt kizárt tagnak a lakásszövetkezettel szembeni követelése a volt tag az építésre teljesített befizetésekre, továbbá az elvégzett munkák és a nyújtott

szolgáltatások ellenértéke korlátozódik. E rendelkezés vonatkozik arra a volt tagra is, aki építetői jogának átruházása nélkül lépett ki a lakásszövetkezetből.

A lakásszövetkezet az építkezésben érdekelt új tag felvételét követő 30 napon belül köteles elszámolni a kilépett, illetőleg a kizárt taggal.

A fenntartásban érdekelt tag /vagy örökösei/ tagsági viszonyának megszűnése esetén csak hátralék, vagy túlfizetés vonatkozásában kell elszámolni, ennek határideje a tagsági viszony megszűnésétől számított 30 nap. Amennyiben a kilépő tag a lakásszövetkezeti lakóházban a lakástulajdonát fenntartja, úgy vele elszámolni nem kell, mert mint nem tag tulajdonost is minden költségráfordítás terhel /üzemeltetés, fenntartás, felújítás/.

7.5 A tag kizárása:

Az igazgatóság 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 - az alapszabályban meghatározott időtartam alatt – felszólítás ellenére sem tesz eleget.
- b. Felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési /fenntartási/ és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

A kizárásra jogosult az igazgatóság. A kizárást tárgyaló ülésre a tagot meg kell hívni.

A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell.

A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybe vételének van helye.

7.6 Kiválás:

- a. A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai együttesen válhatnak ki.

A kiválás akkor lehetséges, ha a kiválni szándékozó tulajdonosnak fenntartási (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn.

A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. A kiváláshoz nincs szükség a közgyűlés hozzájárulására.

A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni.

A kiválással kapcsolatos vagyonmegosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése dönt.

A kiválással kapcsolatos felmerülő összes költséget a kiválással érintett szervezeti egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.

- b. A kiválás szándékát tartalmazó nyilatkozatot – a részközgyűlés határozatának, jegyzőkönyvének, jelenléti ívének és a meghatalmazásoknak másolatban történő megküldésével – az igazgatósághoz kell írásban bejelenteni legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig.

Önálló, új lakásszövetkezet alapítása céljából történő kiválás esetén a bejelentés feltétele olyan nyilatkozat megtétele is, hogy a kiválásra a lakásszövetkezet cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

Ha a kiválásra társasháztulajdon alapítása céljából kerül sor, a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják

az alapító okirat tervezetét. Az igazgatósághoz történő bejelentés feltétele továbbá olyan nyilatkozat megtétele, hogy a kiválásra a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően kerül sor.

Mindkét kiválási szándék esetén be kell nyújtani az építési hatósághoz a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet.

- c. A kiválás b. pont szerinti bejelentést követően az igazgatóság elkészíti a vagyonmérleget és annak alapján vagyonmegosztási javaslatot készít.

A vagyonmérleget és a vagyonmegosztási javaslatot elfogadásra a közgyűlés elé terjeszti.

Ebből a célból a lakásszövetkezet közgyűlését a kiválásról szóló döntés bejelentésétől számított hatvan napon belüli időpontra össze kell hívni.

8. A SZÖVETKEZET MUNKASZERVEZETE

A lakásszövetkezet tevékenységének ellátására a küldöttgyűlés által meghatározott szervezetet hoz létre és azt működteti.

A lakásszövetkezet munkaszervezetének működési rendjét, előírásait a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

A lakásszövetkezet munkaszervezetének irányítását a szövetkezet elnöke végzi.

A lakásszövetkezet bármely tagjával létesíthet munkaviszonyt, illetve a jogszabályok keretei között munkavállalókat is alkalmazhat a tevékenységi körébe tartozó feladatok ellátására.

9. A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDASÁGI ALAPJAI

1. A lakásszövetkezet jegyzett tőkéje : 519.000,- Ft

A lakásszövetkezet 1.000.000,- Ft összegű fel nem osztható alapot hozott létre.

A lakásszövetkezet éves költségelőirányzat alapján gazdálkodik, melyet a küldöttgyűlés állapít meg. Az éves költségelőirányzat jóváhagyásáig az igazgatóság az előző évi költségvetés alapján gazdálkodik.

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tag- és nem tag tulajdonosok fenntartással /üzemeltetéssel/ és felújítással kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgálják. /pl. vállalkozás, bérleti, bevételi/

A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással, üzemeltetéssel és felújítása kapcsolatos fizetési kötelezettségeit épületenként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartási hozzájárulásai lépcsőházanként külön kell megállapítani és nyilvántartani. A közös költség megállapításánál figyelembe kell venni a felújítási alapot, a karbantartási alapot, illetve a közös használatú helyiségek kapcsán felmerült költségeket. Ezen költségnemek minimális, összegszerű meghatározásáról az SZMSZ rendelkezik.

2. Az igazgatóság a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag és nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének

biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terheli.

3. Az olyan közüzemi szolgáltatások díját, amelyek viselésének módját jogszabály nem rendezi, a tagok és nem tag tulajdonosok, illetőleg a használói - a küldöttgyűlés döntésének megfelelően – lakás esetében a lakásban lakó személyek száma arányában, nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében pedig a szolgáltatás igénybevételének arányában viselik. A fenntartási hozzájárulást a tagok és a nem tag tulajdonosok havi egyenlő részletben előre kötelesek minden hó 15. napjáig a szövetkezetnek megfizetni. A lakásszövetkezet vagyonaival felel az alaptevékenységből eredő tartozásaiért. Ha ez a tartozások fedezésére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. Az üzemeltetési /fenntartási/ költségeket érintő áremelés mértékének arányában a pótbefizetést az igazgatóság elrendelheti.

10. TULAJDONI HÁNYAD ÉS HASZNÁLATI VISZONYOK

A lakások a tagok magántulajdonában állnak.

A sorgarázsok vagy lakásokhoz nem tartozó különálló garázsok a tagok tulajdonában állnak.

A lakóépülethez, illetve lakóházhoz tartozó:

- a. Földrészletek / telek /
- b. A lakóház épületszerkezetei:
 - A lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei a magántulajdonban álló lakásokban lévő falak kivételével
 - A lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a magántulajdonban álló lakásokhoz tartozók kivételével
 - A lakóház kéményei
 - A lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények
 - A lakóházon lévő ereszcatornák és lefolyóvezetékek.
- c. A lakásszövetkezeti közösségi célú helyiségek
 - Pince és padlástérség
 - Lépcsőház
 - Folyosók és függőfolyosók
 - Központi berendezések helyiségei
 - A szárítóhelyiség
 - A gyermekkocsi és kerékpártároló helyiség
 - Szeméttároló helyiség, lomkamra berendezéseivel és felszereléseiével együtt.
- d. A vízvezeték hálózat a vízmérőtől magántulajdonban álló lakásokban lévő berendezések áteresztő csapjáig, az összes berendezés és felszerelés is
- e. A szennyvízcsatorna hálózat a telekhatártól
- f. Az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a magántulajdonban álló lakásokban a fogyasztói mérő készülékig, a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés

- g. A gázvezeték hálózat az ingatlanon lévő első elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól /csatlakozási ponttól/a magántulajdonban álló lakásokban a fogyasztói mérő készülékig. Átalány fogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés
- h. A központi fűtőberendezés
- i. A központi meleg víz szolgáltató berendezés, a magántulajdonban álló lakásokban lévő berendezések áteresztő csapjáig, a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés
- j. A távhőellátó berendezés fogyasztói hőközpont helyiségében lévő fogyasztói vezetékek első elzáró, illetőleg szabályozó szerelvényének a fogyasztó felé eső oldalától, az alap és felszálló vezetékek, a magántulajdonban álló lakásokban lévő vezetékszakasz a fűtőtestekkel, illetőleg a melegvíz szolgáltató berendezések áteresztő csapjáig lévő vezetékszakasz összes berendezése és felszerelése
- k. A központi antenna, az erősítő berendezéssel és a hozzá tartozó vezetékhalózzal, továbbá csatlakozó aljjal
- l. A kaputelefon és a felcsengető berendezés a hozzá tartozó berendezések az 1.1. pontokban felsorolt épületrészek, szerkezetek, berendezések lakásszövetkezeti tulajdonban állnak.

Sorgarázsok vagy a lakáshoz nem tartozó különálló garázsok földterülete /telek/ lakásszövetkezeti tulajdonban áll. E garázsok önálló forgalomképesek, értékesítés esetén azonos feltételekkel a lakásszövetkezetet elővásárlási jog illeti meg.

A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagértekezlet határozatának keretei között a tagok mindegyike jogosult. E jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére. E földrészek és épületrészek használata esetén tagértekezleti javaslatra az igazgatóság használati díjat állapíthat meg.

Az ennek alapján befolyt használati díj lakásonként egyenlő mértékben az adott egységen belül felosztásra kerül.

A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

Az 5611/1-es tulajdoni lapon 50/4/A/1. hrsz. alatt felvett 43 m² alapterületű, ténylegesen a 4300 Nyírbátor, Váci Mihály u. 21. szám alatt lévő ingatlan.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló létesítmények, építmények és vagyontárgyak rendeltetésszerű használata és hasznosítása igazgatósági feladat.

A tulajdoni állapot rendezésével kapcsolatos eljárás és költségek a tulajdonosokat terhelik.

11. A FELELŐSSÉGI VISZONYOK

A szövetkezet felelőssége tartozásaiért:

A lakásszövetkezet vagyonával felel az alaptevékenységből eredő tartozásaiért.

Ha ez a tartozások fedezésére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti.

A lakásszövetkezet által folytatott vállalkozási tevékenység esetében a tagok a fenti felelősség alól csak akkor mentesülnek, ha a vállalkozásból eredő kötelezettségek fedezésére a vállalkozással arányban álló vagyonrészt az alapszabályban elkülönítene. Ebben az esetben a vállalkozásból eredő kötelezettségeikért a lakásszövetkezet elkülönített vagyonával felel.

A szövetkezet és a tag kártérítési felelőssége:

A jogellenesen okozott kárért a szövetkezet tagjának, valamint a tag a 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 fegyelmi és anyagi felelősségére, valamint a szövetkezet által alkalmazottainak okozott kárért fennálló felelősségére a Munka Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.

12.KÉPVISELET, ALÁÍRÁSI JOGOSULTSÁG

A szövetkezetet az igazgatóság elnöke, akadályoztatása esetén az elnök írásbeli felhatalmazása alapján az igazgatóság egyik tagja képviseli.

E jogkörök harmadik személlyel szemben érvényesen nem korlátozhatók.

Az igazgatóság által meghatározott kérdésekben a szövetkezet képviselőjében más alkalmazott is eljárhat. Együttes aláírási jogosultságukat az igazgatóság a cégbíróságnál bejelenti.

Az alkalmazottak képviselői és aláírási jogát, felelősségét és a jogosultság korlátait a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

13.AZ ÉRDEKKÉPVISELETHEZ FŰZŐDŐ VISZONY

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

14.A LAKÁSSZÖVETKEZET FELÜGYELET

A szövetkezet felett a törvényességi felügyeletet a SZ.SZ.B.M. Törvényszéki Cégbíróság gyakorolja.

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

15. „ÚJ OTTHON” 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 nyugalmát 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 nyugalmát 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, görkörösolyázás, motorozás, kerékpározás, ugrókötel 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 29 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 lakásukban 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, nyugalma 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.
27. A tűzvédelmi házirend betartása mindenki számára kötelező.

A házirend betartása érdekében tehető intézkedések

28. A házirendet megsértőket az igazgatóság köteles figyelmeztetni a házirend betartására
29. 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.
30. A házirend betartására a lakók egymást is kötelesek figyelmeztetni.

16. AZ ALAPSZABÁLY HATÁLYBALÉPÉSE

Jelen alapszabály elkészítését és elfogadását a lakásszövetkezetekről szóló 2004. CXV. törvényt módosító 2013. évi CCXXXI. törvény hatálybalépése tette szükségessé.

A törvényi változások alapján egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt a lakásszövetkezet küldöttgyűlése fogadta el a 2014. május 14. napján megtartott ülésen.

Az elfogadott alapszabály az elfogadás napján lép érvénybe. Ezzel egyidejűleg a korábbi alapszabály érvényét veszíti. A lakásszövetkezetnél az alapszabályon kívül önkormányzati és szakmai szabályzatokat az igazgatóság fogadja el.

A lakásszövetkezet az alábbi szabályzatokkal rendelkezik: - SZMSZ, Értékelési, Pénzkezelési, Leltározási, Számviteli, Cafetériai.

Nyírbátor 2018.november 6.

Méhész Zoltán elnöke

Ellenjegyzem: dr. Stefán Éva ügyvéd

Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 36068647

A Ctv. 51.§ (3) bek alapján az egységes szerkezetbe foglalt alapszabályon mint jogi képviselő igazolom, hogy az alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapszabály-módosítások alapján hatályos tartalmának.

Az egységes szerkezetű okiratból egyértelműen ki kell tűnnie, hogy az egységes szerkezetű okirat elkészítésére az alapszabály mely pontjának változása adott okot:

Méhész Zoltán elnök megbízatása határozott időre 2018.11.22.-2023.11.22. napjáig szól.

A felügyelő bizottság tagjai, elnöke és az elnökség tagjainak megbízása határozott időre 2018.11.22.-2023.11.22. napjáig szól.

Ellenjegyzem: dr. Stefán Éva ügyvéd