„Herman Ottó" Lakás és Garázsfenntartó

Szövetkezet

az időközi módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt

ALAPSZABÁLYA

I.

A SZÖVETKEZET NEVE, SZÉKHELYE, TEVÉKENYSÉGE, CÉLJA ÉS FELADATA

1. **A szövetkezet neve:** „Herman Ottó" Lakás és Garázsfenntartó Szövetkezet

2. **A szövetkezet székhelye:** 3532 Miskolc, Győri kapu 121.

3. **A szövetkezet célja és feladata:**
A szövetkezetben rejlő előnyök felhasználásával a tagok közreműködésével és anyagi hozzájárulásával a szövetkezet lakóházait és egyéb létesítményeit üzemeltesse, fenntartsa, és rendeltetésszerű használatáról gondoskodjék.

4. **A szövetkezet tevékenysége:**

Főtevékenység:	**6820**	**'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**
Egyéb tevékenység:	**6810**	**'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele**
	6832	**'08 Ingatlankezelés**

II.

A SZÖVETKEZET ÖNKORMÁNYZATI SZERVEI ÉS MŰKÖDÉSÜK

1. **A szövetkezet testületi szervei:**

- Közgyűlés (részközgyűlési formában)
- Részközgyűlések
- Küldöttgyűlés
- Igazgatóság
- Felügyelőbizottság
- Jelölőbizottság

1.1. KÖZGYŰLÉS

A szövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés, amely a tagok összességéből áll.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

a) az alapszabály elkészítése
b) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
c) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztás;
d) mindaz, amit e törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

A közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetve állást foglalni.

A közgyűlés összehívása:

A közgyűlést az igazgatóság hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni az éves beszámolóról szóló tájékoztató közgyűlés megtartására, továbbá kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább 10 %-a vagy a felügyelőbizottság írásban, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével indítványozza.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

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

A közgyűlést az igazgatóság – annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően – a napirend, annak helye és ideje megjelölésével írásban, hirdetmény útján hívja össze. A hirdetmény egy példányát az igazgatóság köteles jól látható helyen a szövetkezet irodájában és az épületek lépcsőházaiban kifüggeszteni.

A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetménynek tartalmaznia kell: a lakásszövetkezet nevét és székhelyét, a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét, 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.
A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A közgyűlési meghívónak a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV.törvény – továbbiakban Tv.16 §.(4) bekezdésében meghatározottakat tartalmazni kell.

A közgyűlés határozataképessége, a megismételt közgyűlés:

A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagok több mint fele megjelent.

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

Az első közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni az újabb közgyűlés időpontját és helyét, és fel kell hívni a tag figyelmét arra, hogy a megismételt közgyűlés a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes.

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

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

A közgyűlési határozat meghozatala:

A közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének pozitív szavazatával és nyílt szavazással hozza.

A tag szavazati jogát a közgyűlésen gyakorolhatja, lakásonként egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Amennyiben a lakásnak több tulajdonosa van, a nagyobb tulajdoni aránnyal rendelkező tag szavazatát kell figyelembe venni. Amennyiben a tulajdoni arányok egyenlőek, a tulajdonostársak által kijelölt tag szavazatát kell figyelembe venni. Ha a tulajdonostársak ezt nem jelölik meg, bármelyik tulajdonostárs szavazata figyelembe vehető.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A lakásszövetkezet tagja a lakásszövetkezet más tagjától és nem tag tulajdonosától együttesen a közgyűlési képviseletre legfeljebb 1 szavazásra jogosító meghatalmazást érvényesíthet.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni a Tv. 18 §. (5) bek-ben foglaltak szerint.
A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két lakásszövetkezeti tag hitelesíti.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. I. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Az igazgatóság köteles a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag valamint nem tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított- írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesíteni. Lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a postai levélszekrénybe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítást kell érteni.

Írásbeli szavazás:
A közgyűlési kizárólagos hatáskörökben írásbeli szavazás nem lehetséges.

Részközgyűlési körzetek:

A lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV.törvény 20. §. alapján a Szövetkezetnél a közgyűlés részközgyűlési formában működik. Minden épület egy részközgyűlési körzetet alkot.

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani. A határozatképességet az igazgatóság jogosult megállapítani. A részközgyűlések összevontan is tarthatóak.

1.2. RÉSZKÖZGYŰLÉSEK

Jelen pontban rögzített rendelkezések az esetben irányadóak, amikor a részközgyűlés önállóan jár el a részközgyűlési körzet belső ügyeiben a lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV.törvény 20.§ (3) bekezdése alapján.

Részközgyűlési hatáskörbe tartozik:

a) a szövetkezeti küldöttgyűlés küldötteinek megválasztása, felmentése, visszahívása,
b) más szövetkezetbe, vagy társaságba való belépés elhatározása,
c) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása, a szövetkezet tulajdonában álló, közös használatú épületrészek / gyerekkocsi tároló, szárító, valamint ezek előtere és a tető/ illetve a házfelügyelői lakások értékesítése,
d) döntés a fel nem osztható vagyon sorsáról,
e) minden olyan belső ügyben (kizárólagosan a részközgyűlési körzetet érintő kérdésben) döntés, mely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetve a küldöttgyűlés hatáskörébe,
f) a küldöttgyűlés által jóváhagyott összegek feletti pótbefizetés elrendelése,
g) pályázatokon való részvétel.

A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A részközgyűlések összevontan is tarthatóak.

A c) pontban rögzített, a szövetkezet tulajdonát képező helyiségek és házfelügyelői lakások eladásához az összes érintett részközgyűlési tag minősített többségének (2/3-nak) hozzájárulása szükséges.

A g) pont esetében – pályázatokon való részvétel- a határozat akkor érvényes, amennyiben az összes érintett részközgyűlési tag 80 %-a a hozzájárulását adja.

A részközgyűlési körzetben felmerült költségek felosztása vagy egyéb költségviseléssel összefüggő döntések vonatkozásában a határozatképesség szempontjából a jelenlévő nem tag tulajdonosokat is szavazati joggal jelenlévőként kell figyelembe venni. A részközgyűlési körzet 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 részközgyűlésen indokolnia kell.

Az igazgatóság köteles a részközgyűlésen meghozott határozatokat az érintett tag valamint nem tag tulajdonos részére írásban, a részközgyűlés megtartásától számított- írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő - 30 napon belül kézbesíteni. Lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a postai levélszekrénybe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítást kell érteni.

Dr. Vánczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Írásbeli szavazás:

Az igazgatóság nevében az igazgatóság elnöke indokolt esetben részközgyűlés tartása nélküli írásbeli szavazást és határozathozatalt rendelhet el bármely kérdésben, ha ezt a döntés sürgőssége feltétlenül indokolja.
Ilyen esetben a szövetkezet tagjai a részükre írásban megküldött előterjesztés, illetve határozati javaslat tárgyában az igazgatóság által adott esetre meghatározott visszaküldési határidőn belül írásban szavaznak. A szavazás akkor érvényes, ha legalább az összes érintett részközgyűlési tag több mint a fele szavazatát leadta.
Az igazgatóság megállapítja a szavazás eredményét és arról, valamint az annak eredményeképpen meghozott határozatról a szövetkezet tagjait és nem tag tulajdonosait 30 napon belül tájékoztatja. Az ilyen módon leadott szavazat csak „igen" vagy „nem" lehet, véleményeltérés vagy fenntartás, tartózkodás nem lehetséges.
Ha a szavazás érvénytelen, az elnök köteles haladéktalanul összehívni a részközgyűlést.

1.3. KÜLDÖTTGYŰLÉS

A szövetkezet a közgyűlés /részközgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdések megtárgyalására és eldöntésére küldöttgyűlést működtet. A küldöttgyűlést évente legalább egyszer az igazgatóság köteles összehívni.

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

a) az alapszabály módosítása,
b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése,
c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése,
d) a tisztségviselőknek felosztható tiszteletdíj keret, valamint a felügyelőbizottság elnökének és az lakásszövetkezet elnökhelyettesének a tiszteletdíja, továbbá a szövetkezetben munkaviszonyban állók vonatkozásában a munkabérfejlesztés irányadó mértékének meghatározása,
e) amennyiben az igazgatóság elnöke a szövetkezettel munkaviszonyban áll, úgy az elnök feletti munkáltatói jogok gyakorlása,
f) a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén pótbefizetés elrendeléséről,
g) a szövetkezet éves gazdálkodási és műszaki terveinek elfogadása,
h) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről döntés,
i) a felügyelőbizottság éves tevékenységéről szóló beszámolójának elfogadása,
j) jelölőbizottság megválasztása,
k) minden egyéb olyan ügyben, mely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe és nem az adott részközgyűlés önálló ügye.

Küldöttek megválasztása:

A küldöttgyűlés a részközgyűlés által öt éves időtartamra nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel megválasztott küldöttekből áll.
A szövetkezetnél maximum 60 tag után kell egy küldöttet választani. Küldött csak lakásszövetkezeti tag lehet. A küldöttek választási időszaka, mandátuma megegyezik a tisztségviselők mandátumának időszakával. Időközi választás esetén a újonnan választott küldött mandátuma a rendes választási időszak végéig tart. A küldöttek választóiknak rendszeresen, küldöttgyűlésenként kötelesek tájékoztatást adni a küldöttgyűlésen hozott határozatokról és kikérni véleményüket a megtárgyalandó ügyekről.

A küldöttgyűlés dokumentálása:

A küldöttgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni a közgyűlésre vonatkozó szabályok szerint.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A határozatképesség, a szavazatok, és a határozathozatal módja:

A küldöttgyűlésen tanácskozási joggal bármely szövetkezeti tag *vagy* nem tag tulajdonos részt vehet. A szövetkezet választott tisztségviselői – amennyiben nem küldöttek – a Küldöttgyűlésen szavazati joggal vehetnek részt, ennek értelmében szavazati joggal rendelkezők létszámát számukkal növelni kell.

A küldöttgyűlés határozatképes, ha azon a küldöttek több mint a fele megjelent. Minden küldöttnek egy szavazati joga van. A küldött meghatalmazással nem képviseltetheti magát a küldöttgyűlésen. Amennyiben a küldöttgyűlés határozatképtelen, megismételt küldöttgyűlést összehívni nem lehet. Ebben az esetben az általános szabályok szerint *15* napon belül újra össze kell hívni a küldöttgyűlést.

A küldöttgyűlés határozatait a jelenlévő tagok **több mint felének pozitív szavazatával, nyílt szavazással** hozza az alábbi kivételek figyelembevételével:

- A küldöttgyűlésen a jelenlévő küldöttek szavazatának **kétharmados többsége** szükséges az alapszabály módosításához.
- A küldöttgyűlés az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjait, az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnökét a jelenlévő küldöttek több mint felének **titkos szavazatával** választja meg, illetve menti fel.

Több jelölés esetén követendő eljárás:

Ha az első választási fordulóban a tisztségviselő jelöltek közül a több mint fele szavazatot egyik jelölt sem kapta meg, a titkos szavazást meg kell ismételni. A megismételt szavazás során az a jelölt lesz tisztségviselő, aki a legtöbb érvényes szavazatot kapta.

Az igazgatóság köteles a küldöttgyűlésen meghozott határozatokat a küldöttek részére írásban, a küldöttgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesíteni. Lakásszövetkezeti kézbesítés alatt a küldeménynek a postai levélszekrénybe történő, lakásszövetkezeti szervezésű, közvetlen továbbítást kell érteni.

1.4. IGAZGATÓSÁG

A szövetkezet küldöttgyűlése 5 fős igazgatóságot választ a tagok sorából, egyszerű szótöbbséggel, titkos szavazással 5 évre.

Az igazgatóság és egyben a lakásszövetkezet elnökét a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg.

Az igazgatóság a szövetkezet ügyvezető szerve. Az igazgatóság testületként jár el, hatáskörét az igazgatósági ülésen gyakorolja. Az igazgatóság a közgyűlés, részközgyűlés, illetve a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, dönt a szövetkezetet érintő minden olyan kérdésben, amely nem tartozik a szövetkezet más szerveinek hatáskörébe. Kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt munkáltatói jogokat.

A szövetkezettel munkaviszonyban álló igazgatósági tagok száma 2 főnél több nem lehet.

Az igazgatóság hatáskörébe tartozik:

a) a közgyűlés, részközgyűlés, küldöttgyűlés és a saját maga által hozott határozatok végrehajtásának megszervezése, ellenőrzése,
b) előkészíti és összehívja a közgyűlést, részközgyűléseket, küldöttgyűléseket,
c) előkészíti a szövetkezet éves célkitűzésekre, mérlegére, eredményfelosztásra vonatkozó javaslatokat, és azt a beszámoló jelentéssel együtt a küldöttgyűlés elé terjeszti,
d) gondoskodik a felügyelőbizottság, illetve a külső szervek által végzett vizsgálatokból eredő intézkedések megtételéről,
e) biztosítja a felügyelőbizottság zavartalan működéséhez szükséges anyagi, tárgyi, személyi feltételeket,
f) a szövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzatának szükség szerinti elkészítése,
g) dönt a szövetkezeti tag tagsági viszonyának kizárással való megszüntetéséről,

Dr. Vánczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

h) jóváhagyja az igazgatóság elnöke által a tagok felvételéről hozott döntését,
i) dönt minden olyan ügyben, amely nem tartozik a lakásszövetkezet részközgyűlésének, küldöttgyűlésének vagy más szervének hatáskörébe,
j) évente legalább egyszer köteles beszámolni küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről,
k) köteles bármely tagnak a lakásszövetkezetre, illetve a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére, valamint az abban felvetett kérdésekre – kézhezvételtől számított 30 napon belül – írásban válaszolni,
l) köteles a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltozás, illetve a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén – a tag kérésére – írásbeli nyilatkozatot kiadni a fennálló költségtartozásról, és amennyiben költségtartozás áll fenn, annak összegét is meg kell jelölni,
m) nyilvántartást vezet a lakástulajdonosok a Tv. 43.§. –ban meghatározott, bejelentési kötelezettséggel bíró adatairól,(tulajdonosváltozás, lakcím, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adat, nem természetes személy nyilvános adata, a bérlő adatai, haszonélvezettel terhelt tulajdon esetén a haszonélvező adatai)
n) a fenntartási, illetve egyéb költségek megfizetésével legalább 3 hónapnak megfelelő hátralékba került tag, vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelése iránt szükséges döntések, illetve intézkedések meghozatala,
o) meghatározza és elfogadja a házirend részletes szabályait,
p) eljárást indít a fizetési kötelezettséget nem teljesítő tag vagy nem tag tulajdonossal szemben,
q) megalkotja a tag vagy nem tag tulajdonában vagy használatában lévő lakás, valamint nem lakás használatáról, hasznosításáról, valamint lakáscélú és nem lakás célú helyiségekben folytatható tevékenységekről rendelkező szabályzatot,
r) megalkotja a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges adatkezelési szabályzatot.

Az igazgatóság elnökének hatáskörébe tartozik:

a) a szövetkezettel munkaviszonyban álló tisztségviselők és a munkavállalók felett gyakorolja a munkáltatói jogokat,
b) dönt a tagok felvételéről.

Az igazgatóság köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában 30 napon belül határozni, illetve állást foglalni.

Az igazgatóság a tevékenységéért, határozataiért és azon végrehajtásáért a küldöttgyűlésnek tartozik felelősséggel.

Az igazgatóság üléseit szükség szerint tartja. Határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok közül 3 fő jelen van. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

Az igazgatóság üléseiről köteles jegyzőkönyvet készíteni, továbbá a meghozott sorszámozott határozatairól nyilvántartást köteles vezetni.

Az igazgatóság jogosult saját hatáskörében az üzemeltetési költségeket érintő hatósági árváltozásokat (növekedés vagy csökkenés)küldöttgyűlési határozat nélkül érvényesíteni.

1.5. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez.
A küldöttgyűlés 3 tagú felügyelőbizottságot választ a lakásszövetkezet tagjai közül, titkos szavazással öt éves időtartamra, amelyből a küldöttgyűlés titkos szavazással egy tagot elnökként választ.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A felügyelőbizottság feladat és hatásköre:

a) a szövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthet,
b) 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 kérését nem tagadhatják meg,
c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, vagy más belső szabályzatnak, illetőleg a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el,
d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés, részközgyűlés, vagy a küldöttgyűlés összehívását,
e) összehívja a közgyűlést, részközgyűlést, küldöttgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének,
f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a részközgyűlés, küldöttgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
g) megvizsgálja a szövetkezet mérlegét, eredménykimutatását, gazdálkodását, törvényes működését, és erről jelentést készít a küldöttgyűlésnek,
h) véleményt nyilváníthat a részközgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről,
i) javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának keretösszegére,
j) tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol,

A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet. Nem lehet a felügyelőbizottság tagja a lakásszövetkezet igazgatóságának elnöke és tagjai, továbbá más tisztségviselő.

A felügyelőbizottság a küldöttgyűlésnek évente egyszer köteles beszámolni. A felügyelőbizottság a szövetkezet igazgatóságától, és annak elnökétől, és minden más vezetőjétől független, kizárólag a küldöttgyűlésnek van alárendelve, és annak tartozik felelősséggel.

A felügyelőbizottság üléseit szükség szerint tartja, ügyrendjét maga állapítja meg. A felügyelőbizottság ülése határozatképes, ha legalább két tag jelen van. Döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

1.6.JELÖLŐBIZOTTSÁG

A küldöttgyűlés öt éves időtartamra választja meg a mellette működő 3 fős jelölőbizottságot nyílt szavazással, a levezető elnök javaslata alapján.

A jelölőbizottság tagjai a szövetkezet bármely tisztségére megválaszthatók.

Feladata:
A tagsággal történő elbeszélgetés, illetve pályázat kiírása esetén a bírálóbizottság véleménye alapján javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők személyére.

2. SZÖVETKEZET TISZTSÉGVISELŐI

- az igazgatóság elnöke (elnökhelyettes)
- az igazgatóság tagjai
- a felügyelőbizottság elnöke
- a felügyelőbizottság tagjai

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A szövetkezet tisztségviselőjének csak a szövetkezet tagja választható meg. Tevékenységükért az elvégzett munka arányában díjazásban részesíthetőek, melynek keretét a küldöttgyűlés állapítja meg. A személyenkénti tiszteletdíj összegét a felügyelőbizottság javaslata alapján a szövetkezet elnöke állapítja meg. A felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíját a felügyelőbizottság elnöke állapítja meg.

Az igazgatóság elnöke egyúttal a szövetkezet elnöke, a szövetkezet vezetője és törvényes képviselője.

Nem lehet tisztségviselő a Tv.30.§ és 31.§-ban meghatározott kizáró okok alá tartozó személy.

A szövetkezetnél tisztségviselővé választott személy más lakásszövetkezetnél nem lehet tisztségviselő.

Szakmai követelmény az Igazgatóság elnökére:

- közgazdasági, műszaki, vagy jogi felsőfokú végzettség és 2 éves vezetői gyakorlat.

Az igazgatóság elnöki funkciót – amennyiben a küldöttgyűlés ilyen határozatot hoz- pályázat útján kell betölteni. Ebben az esetben a küldöttgyűlés tagjai sorából 5 fős bíráló bizottságot választ, melynek nem lehet tagja a szövetkezettel munkaviszonyban álló küldött.

Szakmai követelmény a felügyelőbizottság elnökére:

- legalább középfokú szakirányú végzettség.

A tisztségviselő az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal köteles eljárni. Kötelességei megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályi szerint felelős. Nem terheli felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott, és tiltakozását a felügyelőbizottságnak írásban bejelentette.

Megszűnik a tisztségviselő megbízatása a Tv.33.§-ban foglaltak szerint.

A megszűnt megbízatású tisztségviselő – az igazgatóság illetőleg a felügyelőbizottság 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 ügyvivői 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 jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a megszűnt megbízatású tisztségviselőnek az átadott dokumentumokra vonatkozó teljességi nyilatkozatát. Az átadás-átvételi eljárást az új megbízatású tisztségviselő megválasztását követő harminc napon belül le kell folytatni.

III.
A SZÖVETKEZET KÉPVISELETE

A lakásszövetkezetet az igazgatóság elnöke vagy a küldöttgyűlés által képviseleti joggal felruházott igazgatósági tag képviseli. E jogkörük harmadik személyekkel szemben nem korlátozható.

Más tag vagy alkalmazott a képviseleti joggal rendelkező tisztségviselő írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet, ebben az esetben legalább két tag vagy alkalmazott együttes felhatalmazása szükséges. Pénzügyi kötelezettség vállalásához a szövetkezet főkönyvelőjének aláírása is szükséges.

A cégjegyzési jog a lakásszövetkezet szervezeti képviseletével rendelkező tisztségviselőt illeti meg. A tisztségviselő cégjegyzési jog önálló, más tagot vagy alkalmazottat az együttes cégjegyzési joga illeti meg.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A lakásszövetkezet cégjegyzése a lakásszövetkezet iratain úgy történik, hogy a lakásszövetkezet képviseletére jogosult(ak) az iratokat a lakásszövetkezet cégneve alatt - hiteles cégaláírási nyilatkozatának megfelelően – saját névaláírásával látja(k) el.

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a lakásszövetkezet székhelye szerint illetékes cégbíróság látja el a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény rendelkezései szerint.

IV.
A LAKÁSSZÖVETKEZET TULAJDONI VISZONYAI

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok magántulajdonában vannak. Lakások azonban a szövetkezet tulajdonában is lehetnek.

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

Azaz a lakásszövetkezet tulajdonba tartozó részek:

- földrészletek,
- épületszerkezetek,
- közös használatra szolgáló helyiségek, területek,
- központi berendezések,
- a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények,
- házfelügyelői lakások.

Részletesen:

1.épületszerkezetei általában:

- a lakóház alapjai továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei, a külön tulajdonban álló lakások kivételével és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak,
- a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, a külön tulajdonban álló lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak,
- a lakóház kéményei,
- a lakóház tetőzete és azon lévő tetőfelépítmények, ereszcsatornák és lefolyóvezetékek.

2.közös használatra szolgáló helyiségei és területei általában:

- a lakásszövetkezeti, közösségi célú helyiségek,
- pince- és padlástérség,
- kapualj, lépcsőház, folyosók és függőfolyosók,
- a központi berendezések helyiségei,
- a mosókonyha, szárító helyiség,
- szeméttároló helyiség, berendezéseivel és felszereléseivel együtt.

3. központi berendezések általában:

- a felvonó,
- a szellőző berendezés,
- a szemétledobó,
- a vízvezeték-hálózat vízmérőtől a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig, illetve az egyedi vízmérő csatlakozásig a

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

szövetkezeti vagy a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben az összes berendezés és felszerelés is,

- esővezeték és csatornák telekhatártól,
- szennyvízcsatorna-hálózat a telekhatártól,
- az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és a fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a szövetkezeti vagy a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gázvezetékhálózat az ingatlanon lévő első elzárószerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól) a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, átalányfogyasztás esetén a fogyasztó készülék előtti csapig, a szövetkezeti vagy a tagok tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztó vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- központi fűtőberendezés,
- központi melegvíz szolgáltató berendezés, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések áteresztő csapjáig, a szövetkezeti, vagy a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték az összes berendezés és felszerelés is,
- távhőellátó berendezés a fogyasztói hőközpont helyiségeiben lévő fogyasztói vezeték első elzáró, illetőleg szabályozó szerelvényének a fogyasztó felé eső oldalától, az alap és felszállóvezeték, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő vezetékszakasz az összes berendezéssel és felszereléssel, továbbá a TÁVHŐ ellátóberendezés fogyasztói főközpontja (hőfogadó állomás) amennyiben nem Önkormányzati tulajdon,
- a kaputelefon és a felcsengető berendezés a hozzá tartozó vezetékhálózattal.

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

- a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, garázs, műhely, raktár és egyéb tárgyi eszközök) a lakásszövetkezet tulajdonában vannak, Ide tartoznak: Miskolc, Győri kapu 121.sz ingatlan, Miskolc, Szepesi P.u.2.sz. alatti épületben található garázs.
- a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei, a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt,
- a lakóházhoz tartozó földrészleten lévő építmények (kerítés, támfal, saját használatú járda, kerti építmények és berendezések, stb)

A lakásszövetkezet kezelésében lévő épületek, a lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakások (házfelügyelői lakások), nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek és gépkocsi tárolók felsorolását és helyrajzi számait az alapszabály 2.sz.melléklete tartalmazza.

5.Házfelügyelői lakások

- az épületben lévő házfelügyelői lakás szövetkezet tulajdonát képezi.
-

Amennyiben nem a TÁVHŐ biztosítja az épület fűtését, úgy a kazánházi berendezés azon épületben lakó tulajdonosok közös tulajdona, amely épület fűtését és melegvíz szolgáltatatását biztosítja.

6. Használati viszonyok:

A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára – a részközgyűlés/küldöttgyűlés határozatának keretei között – a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiség és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület részközgyűlése dönt a tagok és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával.

A kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről szóló döntés meghozatala esetén a lakásszövetkezet igazgatósága adatkezelési szabályzatban állapítja meg a kamerarendszer üzemeltetésének feltételeit.

Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni nem lehet, továbbá nem lehet szexuális terméket vagy segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.

Szövetkezeti lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységet a közgyűlés engedélyezheti. A tevékenység folytatásához az engedélyt a tagok és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával adhatja meg a közgyűlés (részközgyűlés)

A lakásszövetkezet házirendje tartalmazza az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

A lakásszövetkezet HÁZIRENDJE az Alapszabály mellékletét képezi.

V.
A LAKÁSSZÖVETKEZET GAZDÁLKODÁSA

1.
A szövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosok az épület fenntartásával /üemeltetésével és felújításával kapcsolatos költségeket épületenként és lakásonként külön-külön viselik a tulajdonukban (használatukba) lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs, üzlet, hőközpont) alapterülete szerint.

Felújítási célú befizetések:
A lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakóépület, helyiségek, berendezések, stb felújítására a tagok és nem tag tulajdonosok által teljesített befizetéseket a lakásszövetkezetekre érvényes számviteli szabályok szerint véglegesen átadott pénzeszközként kell nyilvántartásba venni. A felújítási alap fizetési kötelezettség mértékét a küldöttgyűlés állapítja meg alapterület arányosan.

Üzemeltetés, karbantartás:
A lakásszövetkezeti tulajdon üzemeltetési és karbantartási költségeinek fedezetére a tagok és nem tag tulajdonosok által eszközölt befizetéseket a lakásszövetkezetre érvényes számviteli szabályok szerint használati díj címen kell nyilvántartásba venni.
Az üzemeltetési és karbantartási költségek fedezetét biztosító használati díjat a lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai között alapterület arányában kell felosztani. A használati díj mértékét a küldöttgyűlés határozza meg.

Közvetített szolgáltatások:

A közvetített szolgáltatások díját a tagok és a nem tag tulajdonosok a lakásszövetkezethez fizetik be és a lakásszövetkezet továbbítja a szolgáltatóhoz. Felosztása az alapterület alapján történik.
A hiteles mellékmérő vízórával nem rendelkező lakástulajdonosoknak lakásonként havonta 15 m3 hidegvízfogyasztást ír elő a Szövetkezet a közös költségben.

Dr. Vánczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A fűtési díjmegosztási arányok meghatározása az alábbiak szerint történhet:

1. fűtési költségmegosztó hiányában az épületrészek fűtött légtérfogata alapján, vagy

2. fűtési költségmegosztók alkalmazásával a 104/2011(VI.29. Korm.rendelettel módosított 157/2005 (VIII.15) Korm.rendelet szerint részközgyűlési döntés alapján.
A fűtési díjmegosztási arányokat a részközgyűlés egy elszámolási időszakra állapítja meg úgy, hogy a fűtési díjmegosztási arányok összege 100 %. A fűtési díjmegosztási arányok egy elszámolási időszakon belül nem változtathatók.

A **felújítási díjat** a szövetkezet a mindenkori jogszabályoknak megfelelően képezi, egyes épületek szükség esetén ennél magasabb díj fizetése mellett is dönthetnek. A lakásszövetkezet zárszámadásában elszámolt szövetkezeti általános költség év végi felosztása, a külső és belső szolgáltatás arányában kell történjen.
A felújítással kapcsolatos költségeket épületenként külön-külön viselik a tulajdonukban lévő lakás, garázs, és nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterülete arányában.(Ft/m²)

A **társasági adó** bevételt arányosan kell felosztani.

Az igazgatóság jogosult saját hatáskörében az üzemeltetési költségeket érintő hatósági áremeléseket küldöttgyűlési határozat nélkül érvényesíteni.

2.
A szövetkezet tulajdonában álló, közös használatú épületrészek, valamint a házfelügyelői lakások értékesítésére vonatkozó rendelkezések:

- Az érték meghatározását az épület költségére az Igazgatóság független értékbecslővel végezteti el.
- Az eladásból befolyt pénzösszeg az épület felújítási alapjába kerül, melynek felhasználásáról az épületben lakó tulajdonosok dönthetnek **egyszerű szótöbbséggel.**

3.
A szövetkezet fel nem osztható vagyona a Miskolci Győri kapu 121.sz. alatti ingatlan a hozzá tartozó, működéshez szükséges berendezésekkel, felszerelésekkel és a raktárkészlettel együtt, továbbá a Miskolc Szepesi u. 2.sz. alatti épületben található garázs.

4.
Az épületek közös használatú helyiségeiben keletkezett **károk megtérítése** a Biztosítók részéről a tulajdonosok lakásbiztosítása alapján történik, ha nincs épület biztosítás.
A lakásbiztosítással nem rendelkező tulajdonosok a lakások m2 arányában viselik a biztosítók által meg nem térített összeget, melyet a szövetkezet számlájára kötelesek befizetni a kiértesítés után 30 nappal.

5.
Fizetési kötelezettség teljesítése, illetve nem teljesítése esetére irányadó eljárás:

A tagok és nem tag tulajdonosok a fenntartással (üzemeltetés, karbantartás, felújítás, és egyéb pl.panelprogramból eredő) költség-hozzájárulási kötelezettségeiket, illetve a fent részletett költségeket havi egyenlő részletekben előre, minden hónap 15. napjáig kötelesek a szövetkezet számlájára befizetni.
A költség hozzájárulást a tag vagy nem tag tulajdonosok egyetemlegesen kötelesek viselni.

Késedelmes teljesítés esetén a szövetkezet jogosult a mindenkor hatályos törvény szerinti késedelmi kamatot felszámítani.
A lakásszövetkezet folyamatosan figyelemmel kíséri a tag és nem tag tulajdonosok fizetési kötelezettségének teljesítését.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Amennyiben a tag, illetve nem tag tulajdonos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy fel kell szólítani őket határidő megjelölésével a fizetési kötelezettség teljesítésére. A felszólítás eredménytelensége esetén a lakásszövetkezet jogosult bírósági úton érvényesíteni a lakásszövetkezet követelését. Fizetési meghagyás kibocsátását *3* havi tartozás esetén lehet kérni.

Az Igazgatóság jogosult továbbá arra, hogy a fenntartási költség (üzemeltetés, felújítás, karbantartás, panelprogram) befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három 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 jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd- jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

Az igazgatóságnak a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását, vagy a határozatot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül „nem kereste" jelzéssel az igazgatósághoz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem)
Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tag vagy nem tag tulajdonos nyilvántartásba vett új lakó-, vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást végző szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó-, vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az előző bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

A lakását elidegenítő tulajdonos a szerződésben meghatározott időpontig, ezt követően pedig az új tulajdonos viseli a fenntartási költségeket. Ha a szerződés a költségviselés időpontjáról nem rendelkezik, az elidegenítésre vonatkozó szerződés aláírásának időpontja az irányadó.

Ezen rendelkezések a felújítási hitelből eredő fizetési kötelezettségekre is vonatkoznak.

A tag és nem tag tulajdonosok késedelmes befizetésének behajtásával kapcsolatos költségeket és felszámítható kamatokat az alapszabály felhatalmazása alapján az igazgatóság állapítja meg.

VI.
A LAKÁSSZÖVETKEZETI TAGSÁGI JOGVISZONY

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

Az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel, a lakás tulajdonosa, illetőleg – a használati jogon alapuló lakásszövetkezet esetén – az állandó vagy időleges használati jog megilleti, továbbá írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

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 törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja a lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonjogával, illetőleg az állandó, vagy az időleges használati jogával rendelkező személy tagfelvételi kérelme – ha a fent hivatkozott feltételeknek megfelel – nem utasítható el.

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

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. I. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Ha egy lakás több személy tulajdonában, illetőleg használatában van, mindegyik tulajdonostárs, illetőleg használatra jogosult kérheti tagként való felvételét a lakásszövetkezetbe.

Az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha a kérelmező megfelel a fent meghatározott feltételeknek.

A tagfelvételről az Igazgatóság elnöke dönt azzal, hogy a tagfelvételeket az Igazgatóság a soron következő ülésén, de legkésőbb három hónapon belül jóváhagyja.

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

Tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A lakásszövetkezet kizárhatja a tagot:

Ha a tag írásbeli felszólítás ellenére nem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelően megállapított fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.

A kizárásra jogosult Igazgatóságnak a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A kizárásról hozott határozat ellen bírósági út igénybevételének van helye.

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

- határozat későbbi időpontot állapít meg;
- a határozat bírósági felülvizsgálatára hatvan napon belül keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja vagy hatályon kívül helyezi;

- a tag kérelmére a közgyűlés a kizáró határozatot megváltoztatja,

A tagsági viszony megszűnik, ha:
- a tag meghal, vagy nem természetes személy tag jogutód nélkül megszűnik;
- a tag a lakásszövetkezetből kilép;
- a tagnak a lakásra vagy más helyiségre vonatkozó tulajdonjoga vagy állandó, illetőleg időleges használati joga megszűnik;
- a tagot kizárják;
- a lakásszövetkezet jogutód nélkül megszűnik.

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban be kell jelenteni. A tagsági viszony a bejelentés hónapjának végével szűnik meg.

Ha a tagnak a lakásszövetkezetben tagsági jogviszonya megszűnik, a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését – túlfizetés kivételével- a szövetkezettől nem követelheti.

VII.
A TAGOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A tag alapvető joga, hogy:

- részt vegyen a lakásszövetkezet tevékenységében és személyes közreműködésének, vagyoni hozzájárulásának megfelelően részesedjen a lakásszövetkezet gazdálkodásának eredményéből,

- igénybe vegye a lakásszövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat,

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

- tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen és részközgyűlésen (ott felszólaljanak, indítványt, javaslatot tegyenek a szövetkezet működésére, a gazdálkodására vonatkozó határozatok meghozatalában) és tanácskozási joggal részt vegyenek a küldöttgyűlésen, ha nem küldöttek.
- jelöljék és megválasszák a szövetkezet tisztségviselőit, illetőleg azokat visszahívják, továbbá a szövetkezetben megválasztásuk esetén tisztséget viseljen,
- a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a részközgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, továbbá ezekről – a másolási költség megfizetése mellett – másolatot kérjen,
- általa tapasztalt hibákat és hiányosságokat a szövetkezet szervei tudomására hozza,
- az épületnek közös használatára szolgáló részeit, felszereléseit, berendezéseit, a szövetkezet belső szabályzatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használják.

A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében, rendszeresen részt vegyen a részközgyűlésen,
- alapszabály rendelkezéseit, a részközgyűlés, valamint a szövetkezet vezető szerveinek határozatait betartsa,
- a szövetkezet eredményes működését személyes tevékenységével mind tőlük elvárható módon segítse,
- a szövetkezet érdekében vállalt munkát a lelkiismeretes tag gondosságával elvégezze,
- fokozott gondosságot tanúsítson a szövetkezeti vagyon védelmében,
- a tulajdonában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázst) rendeltetésszerűen használja, gondoskodjon annak jó karbantartásáról,
- a lakásában tervezett építkezésről írásban értesítse az igazgatóságot,
- lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
  A lakásszövetkezet köteles megtéríteni az ilyen beavatkozással okozott kárt.
- a szükséges intézkedést megtegye, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára vonatkozóan az Lsztv,-ben, a lakásszövetkezet alapszabályában, és Házirendjében meghatározott rendelkezéseit.
- a Küldöttgyűlés és az Igazgatóság által megállapított fizetési kötelezettségének legkésőbb a tárgyhó 15 napjáig az Igazgatóság által meghatározott módon eleget tegyen.
- ha a részközgyűlés /küldöttgyűlés pótbefizetési kötelezettséget ír elő (pld. Felújítási kölcsön felvétele esetén, vagy a fenntartási költségek időközbeni felemelésénél) úgy azt a határozatában előírt mértékben és módon teljesítsék. Ha a tag a szövetkezettel szemben fennálló fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagok kötelezettségének teljesítésére írásban felszólítani.
- az értékesített lakásoknál, amennyiben bármely jogcímen tartozás áll fenn a lakásszövetkezettel szemben, amit a volt tulajdonos nem fizetett ki, úgy a tartozás az új tulajdonost terheli.

A lakás tulajdonosa, illetve használója köteles az igazgatóságnak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül bejelenteni:

- lakása tekintetében a tulajdonosváltozást,
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát,nem természetes személy nyilvános adatát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

A lakásszövetkezet határozatainak bírósági felülvizsgálata:

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa keresettel kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetve bármely szerve által hozott olyan határozat hatályon kívül helyezését, mely jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába vagy más belső szabályzatába ütközik. Ez a jog érvényesen nem zárható ki.

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

A keresetet a határozat közlésétől számított 60 napon belül kell a lakásszövetkezet ellen megindítani. A keresetindításnak a határozat végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a bíróság a határozat végrehajtását – kérelemre - felfüggesztheti.

VIII.
A NEM TAG TULAJDONOS JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik, kivéve: az épület bérleti díj bevételéből nem részesülhet..

A részközgyűlésen, közgyűlésen a nem tag tulajdonost a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont megvitatása során megilleti a szavazás joga. Ebben az esetben a közgyűlés, 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.

IX.
SZERVEZETI ÁTALAKULÁSOK

A szövetkezet egyesülése, szétválása, a szövetkezetből történő kiválás esetén a tv. 48.§-52.§. az irányadó.

X.
A LAKÁSSZÖVETKEZET MEGSZŰNÉSE

A szövetkezet megszűnésének szabályaira a Tv.53.§-54.§-t kell alkalmazni.

XI.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

A jelen Alapszabályban nem érintett és teljes körűen nem szabályozott kérdések vonatkozásában a lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV.törvény valamint a Polgári Törvénykönyv és a további idevonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az egységes szerkezetben foglalt Cégbíróság által 1993.okt.22-én jóváhagyott Alapszabály alapján az Alapszabály tartalmazza az alábbi módosításokat:

- 1996. november 27-én, 1998. július 07-én Cégbíróság által elfogadott, valamint az 1999.március 22-i küldöttgyűlésen jóváhagyott módosításokat.
- 2000.március 22-i küldöttgyűlése által elfogadott 15.sz. Alapszabály módosítási határozatát,

Dr. Vinczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

- 2001. március 28-i Küldöttgyűlés 13.14.sz. határozatát,
- 2003.március 26-i Küldöttgyűlés 13.sz. határozatát,
- 2005. november 29-i Küldöttgyűlés egységes szerkezetbe foglalt alapszabályt,
- 2013. április 25-i küldöttgyűlés 11.sz. határozatát,
- 2014.április 29-i küldöttgyűlés 12. sz.határozatát,
- 2014.augusztus 4-i küldöttgyűlés 12.sz.határozatát.
- 2016. április 26-i küldöttgyűlés 6.sz.határozatát.
- 2017. április 20-i küldöttgyűlés 6.sz. határozatát.
- 2019. április 30-i küldöttgyűlés 6.sz. határozatát.

Miskolc, 2019.április 30.

.....	.....
Levezető elnök	Jegyzőkönyv vezető
.....	.....
Jegyzőkönyv hitelesítő	Jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzési záradék:

Dr.Vanczer Erzsébet egyéni ügyvéd (3527.Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27.sz. 1/3.) igazolom, hogy az Alapszabály egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az Alapszabály tartalmának.

Az Alapszabályban lábjegyzettel jelölt változás adott okot az egységes szerkezetű okirat elkészítésére, mely változások az Alapszabály alábbi részeit érintik:

2.sz.Mellékletben törlésre kerülnek az alábbi ingatlanok:

Épületek:

Kis Hunyad utca45.sz.	hrsz: 77

Gépkocsitárolók:

Mátyás király utca 13.sz.	hrsz: 91/27/A/59
Mátyás király utca 13.sz.	hrsz: 91/27/A/61
Mátyás király utca 13.sz.	hrsz: 91/27/A/57
Mátyás király utca 13.sz.	hrsz: 91/27/A/58

Lakások (Házfelügyelői lakások):

Rácz Ádám utca 10.sz. fsz.1. hrsz: 20482/3/A/74

Miskolc, 2019.április 30.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Dr. Vanczer Erzsébet
ügyvéd

Alapszabály 2.sz.Melléklete

„Herman Ottó" Lakás és Garázsfenntartó Szövetkezet

kezelésében lévő épületek, a lakásszövetkezet tulajdonában lévő lakások (házfelügyelői lakások), nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek és gépkocsitárolók felsorolása és helyrajzi száma:

Épületek[1]:

Utca	Ház szám	Helyrajzi szám
Aba utca	1. 3. 5. 7. 9. 11.	22133/8.
Aba utca	2.	22133/46
Aba utca	13. 15. 17. 19. 21. 23.	22133/12
Aba utca	25. 27. 29. 31. 33. 35.	22133/16
Aba utca	37. 39. 41. 43. 45. 47.	22133/19
Bársony János utca	7. 9. 11.	22336/92
Bokréta utca	2. 3. 4. 5. 6. 7. 8.	22113/17
Fábián kapu	3.	419/1.
Gálffy Ignác utca	1.	22211/1.
Gálffy Ignác utca	4. 6. 8. 10.	22193/15
Gálffy Ignác utca	12. 14. 16. 18.	22193/11
Gálffy Ignác utca	20. 22. 24. 26.	22193/8
Gálffy Ignác utca	28. 30. 32. 34.	22193/1
Győri kapu	35. 37. 39. 41. 43. 45.	22133/25
Győri kapu	42.	20354/18
Győri kapu	44.	20354/17
Győri kapu székhely	121.	22007
Győri kapu	124. 126. 128.	20606/1
Gyula utca	15. 17. 19.	20606/2
Gyula utca	20a. 20b. 20c. 20d.	20482/5
Jókai Mór utca	1. 3.	2677/14
Jókai Mór utca	5. 7.	2677/15
Kis Hunyad utca	16.	91/35
Kis Hunyad utca	18.	91/34
Kis Hunyad utca	20. 22.	91/36
Kis Hunyad utca	24. 26.	91/37
Kis Hunyad utca	36. 38.	91/12
Kis Hunyad utca	28. 30.	91/39
Kis Hunyad utca	32. 34.	91/40
Laborfalvy Róza utca	2.	2677/22
Mátyás király utca	13.	91/27
Mátyás király utca	20.	451/46
Mátyás király utca	22.	451/46
Rácz Ádám utca	10.12. 14. 16.	20482/3
Rácz Ádám utca	19. 21. 23.	20606/3
Szent István utca	37. 39. 41. 43.	1894/8
Szent István utca	45. 47. 49.	1894/9
Szent István utca	51. 53. 55. 57.	1894/10
Szepessy Pál utca	6. 8.	91/18

[1] 2019.04.30.

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7.2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Thököly Imre utca	16. 18. 20. 22. 24. 26. 28.	22133/42
Virág utca	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.	22113/15
Vologda utca	6.	91/28
Vologda utca	8.	91/29

Nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek:

Aba utca	1.sz. 9/4.	22133/8/A/175
Aba utca	2.	22133/46
Aba utca	2.	22133/46
Aba utca	3.	22133/8
Aba utca	5.	22133/8
Aba utca	7.	22133/8
Aba utca	9.	22133/8
Aba utca	11.	22133/8
Bokréta utca	6.sz. Fsz/3.	22113/17/A/103
Gálffy Ignác utca	1.	22211/1
Gálffy Ignác utca	1.	22211/1
Gálffy Ignác utca	1.	22211/1
Gálffy Ignác utca	1.	22211/1
Gálffy Ignác utca	26.sz. Fsz/3.	22193/8/A/60
Győri kapu	35.	22133/25
Győri kapu	37.	22133/25/A/176
Győri kapu	39.sz. Fsz/3	22133/25/A/175
Győri kapu	41.	22133/25
Győri kapu	43.	22133/25
Győri kapu	45.	22133/25
Győri kapu	121.	22007
Győri kapu	126.	20606/1
Jókai Mór utca	1.	2677/14
Jókai Mór utca	3.	2677/14
Jókai Mór utca	5.	2677/15
Jókai Mór utca	5.	2677/15
Jókai Mór utca	7.	2677/15
Kis Hunyad utca	16.	91/35
Kis Hunyad utca	16.	91/35
Kis Hunyad utca	16.	91/35
Virág utca	5.sz. Fsz/3.	22113/15/A/103
Vologda utca	6.	91/28
Vologda utca	8.	91/29

Lakások (Házfelügyelői lakások)[2]:

Aba utca	2. 1/1.	22133/46/A/80
Aba utca	5. fsz.1.	22133/8/A/173
Aba utca	9. fsz.1.	22133/8/A/174
Aba utca	33.sz. Fsz/1.	22133/16/A/86
Gálffy Ignác utca	14. fsz.1.	22193/11/A/58
Győri kapu	39. fsz.1.	22133/25/A/173

[2] 2019.04.30.

Dr. Vánczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25

Kis Hunyad utca	16. fsz.1.	91/35/A/66
Kis Hunyad utca	24. fsz.1.	91/37/A/38
Laborfalvi Róza utca	2. fsz.1.	2677/22/A/1
Mátyás Király utca	22. fsz.1.	451/46/B/19

Gépkocsitárolók:

Mátyás király utca	13.	91/27/A/60
Szepessy Pál utca	2.	91/17/A/22

Miskolc, 2019.április 30.

Ellenjegyzem:

.....

Dr.Vanczer Erzsébet
ügyvéd

Dr. Vanczer Erzsébet
egyéni ügyvéd
3527 Miskolc, Zielinsky Szilárd utca 27. 1. em. 3.a.
Kamarai Azonosító Szám: 36070917
Bejegyző határozat száma: Ü.97/7/2018.
Számlaszám: 11734004-25966165
Adószám: 76638741-1-25