

ALAPSZABÁLY MÓDOSÍTÁS EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Bevezetés

Lakásszövetkezetünk (továbbiakban a lakásszövetkezet) önkéntes társuláson alapuló jogi személy, mely a lakóépületünk fenntartására jött létre, tevékenységét a saját részére, tagjai, továbbá a nem tag tulajdonosok részére végzi, amellyel kapcsolatban nyereségszerzésre nem törekszik, azonban tevékenységének ellátása céljából – a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban a Lakásszövetkezeti törvény) rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat.

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. A lakásszövetkezet neve:

ÚJPALOTA 14. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

2. A lakásszövetkezet székhelye:

1158 Budapest, Drégelyvár utca 19-23.

3. A lakásszövetkezet tevékenységi köre:

Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Ingatlankezelés
Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás

4. A lakásszövetkezet működésének időtartama:

A lakásszövetkezet határozatlan időre alakult.

5. A lakásszövetkezet felügyeleti szerve:

A lakásszövetkezet felett a törvényességi felügyeletet a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság látja el, mely 01-02-050916 cégjegyzékszám alatt a lakásszövetkezetet nyilvántartásba vette.

II. Fejezet A lakásszövetkezet szervezete

1. A lakásszövetkezet működése:

A lakásszövetkezet tagsága dönt működésének, gazdálkodásának kérdésében, megválasztja testületi szerveit, tisztségviselőit, megalkotja és módosítja alapszabályát és egyéb szabályzatait. A lakásszövetkezet tagsága jogosult ellenőrizni szerveinek működését és beszámoltatni a tisztségviselőket és vezetőket tevékenységéről.

Újpalota 14. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1158 Budapest, Drégelyvár utca 19-23.

2. A lakásszövetkezet szervei:

- közgyűlés
- igazgatóság vagy ügyvezető elnök
- felügyelőbizottság vagy felügyelő megbízott

3. A közgyűlés:

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

3.1. A közgyűlés hatásköre:

- a) az alapszabály megállapítása, módosítása;
- b) az igazgatóság tagjainak és elnökének, illetőleg az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése;
- c) a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének, vagy a felügyelő megbízottnak a megválasztása, felmentése;
- d) a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- e) a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségelőirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- f) a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának és a lakásszövetkezet megszűnésének elhatározása;
- g) a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása;
- h) a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása;
- i) döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;
- j) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
- k) mindaz, amit a Lakásszövetkezeti törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.

3.2. A 3.1. pont f) alpontjában felsorolt szervezeti átalakulásokról, illetőleg a g) alpontjában említett vagyonmegosztásról a döntés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik.

3.3. A közgyűlés összehívása:

A közgyűlést az igazgatóság vagy az ügyvezető elnök hívja össze. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság, illetve felügyelő megbízott írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az igazgatóság, illetve ügyvezető elnök nem fogadja el, illetőleg az igazgatóság, illetve ügyvezető elnök a részére történő benyújtást követő legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelőbizottság, illetve felügyelő megbízott ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén nyolc napon belül az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.

Újpalota 14. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1158 Budapest, Drégelyvár utca 19-23.

A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével írásban kell összehívni, és ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlési meghívónak vagy a hirdetésnek tartalmaznia kell a lakásszövetkezet nevét és székhelyét, a közgyűlés napirendjét, időpontját és helyét, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

3.4. Határozatképesség:

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

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

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

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

A közgyűlésen lakásonként, illetve egyéb, tag tulajdonában lévő helyiségenként csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, akkor az adott tagok maguk közül kötelesek a közgyűlési képviselőre jogosult tagot kijelölni és szabályszerű meghatalmazással ellátni. Ha a tulajdonosok nem jutnak megegyezésre, a többségi tulajdonos dönt, egyenlő tulajdoni hányad esetében a tulajdonosok ellentétes szavazatait figyelmen kívül kell hagyni.

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

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás alapján lehet képviselni. A közgyűlésen egy tulajdonos egyidejűleg legfeljebb öt lakásszövetkezeti tagot, illetve nem tag tulajdonost képviselhet meghatalmazás alapján.

Ha a Lakásszövetkezeti törvény, az alapszabály vagy a közgyűlés másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen lévő tagok több mint felének szavazatával és nyílt szavazással hozza.

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani és felmenteni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét, a közgyűlés határozatképességének megállapítását, a tárgyalta ügyek, indítványok összefoglalását, a közgyűlés

Újpalota 14. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1158 Budapest, Drégelyvár utca 19-23.

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. A megjelent tagok, illetve szavazásra jogosult személyek számát és nevét, illetőleg meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ív a jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi.

A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthes és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. Az igazgatóságnak a közgyűlésen meghozott határozatokat valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított 30 napon belül kézbesítés útján közölnie kell. Ezek a rendelkezések irányadók a nem tag tulajdonosnak a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.

3.5. Határozathozatal közgyűlés tartása nélkül:

A tagok közgyűlés összehívása nélkül, írásban is szavazhatnak, ha a döntés ilyen módon is meghozható. Nem lehet azonban írásban szavazni a 3.1. pont a)-g) alpontjaiban meghatározott kérdésekben.

Írásban történő határozathozatalnál az igazgatóság, illetve ügyvezető elnök köteles a szavazásra jogosultaknak részletes írásbeli tájékoztatást adni az eldöntendő kérdésről, valamint szavazólapot küldeni, amelyen az eldöntendő kérdés mellett a lehetséges válaszokat is feltüntették.

A szavazás a megfelelő válasz egyértelmű megjelölésével történik, a megjelölés módjára nézve a szavazólapon pontos tájékoztatást kell adni.

A szavazás során a beérkezett szavazólapokat a lakásszövetkezet központi irodahelyiségében, zárt helyen kell összegyűjteni.

A szavazásra megjelölt időtartam – mely legalább 15 nap – letelte után az igazgatóság, illetve ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság, illetve felügyelő megbízott, valamint a tagok közül általuk egyszerű többséggel választott személy elvégzik a szavazatok összeszámlálását és a szavazás eredményéről jegyzőkönyvet készítenek.

A szavazás érvényes, ha a szavazásra jogosultak több mint fele leadta a szavazatát.

A szavazásra feltett kérdés abban az esetben tekinthető elfogadottnak, ha a leadott érvényes szavazatok több mint a fele támogatta. Minden más esetben a kérdést elutasítottak kell tekinteni.

A szavazólapokat a lakásszövetkezet központi irodahelyiségében, elzárva meg kell őrizni.

A szavazás eredményéről az igazgatóság, illetve ügyvezető elnök írásban értesíti a tagokat.

III. Fejezet Tisztségviselők

1. Az igazgatóság

1.1. A közgyűlés - ötéves időtartamra - 3 tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság az elnökből és tagokból áll. A közgyűlés igazgatóság helyett ügyvezető elnököt választhat.

Az igazgatóság tagjává, illetőleg ügyvezető elnökké a lakásszövetkezet tagjain kívül nem tag tulajdonos is megválasztható, ha megfelel az egyéb feltételeknek.

Az igazgatóságnak, egyúttal a lakásszövetkezetnek az elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

1.2. Az igazgatóság a közgyűlés határozatainak megfelelően

- irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét;
- kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a lakásszövetkezet mindazon alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, melyeket az alapszabály nem utal a közgyűlés hatáskörébe (a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatóját, ha az alapszabály ilyen tisztséget rendszeresített);
- dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe;
- irányítja és ellenőrzi a lakásszövetkezet gazdálkodását, számvitelét, ügyvitelét, gondoskodik a lakásszövetkezeti vagyon kezeléséről, hasznosításáról és megóvásáról;
- a nem tagsági befizetésekkel képzett alapokat kezeli és döntési jogkörben hasznosítja a tagsági érdekek szolgálatában; testületi határozattal támogatja vagy korlátozza azokat az előterjesztéseket – tagsági ügyek, szerződéskötések, stb. –, melyek a lakásszövetkezet vagyoni helyzetét befolyásolják;
- eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tagokkal szemben; ezen belül jogosult a fenntartási költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségének jelzáloggal való megterhelését elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik;
- felújítási kölcsön felvétele esetén kidolgozza és a közgyűlés elé terjeszti a kölcsönösszepszerúségét megalapozó, műszakilag is alátámasztott adatokat, a kölcsön fedezetének és visszafizetésének rendjét, a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait. A tagok tulajdonát képező ingatlanra a tartozás lejártáig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztethet be;
- gondoskodik a lakásszövetkezet felügyelő bizottsága, illetőleg felügyelő megbízottja, külső szakértő vagy más ellenőrzésre hivatott szerv által megállapított hiányosságok megszüntetéséről.

1.3. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős. Évente legalább egyszer köteles beszámolni a közgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és az igazgatóság tevékenységéről, egyidejűleg előterjeszti az éves költségvetést.

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

1.4. Az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonosváltás, illetőleg a tag időleges vagy állandó használati jogának átruházása esetén - a tag kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a költségtartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.

Újpalota 14. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1158 Budapest, Drégelyvár utca 19-23.

Az eladónak a lakás per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a költségtartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az igazgatóság tartozásra vonatkozó nyilatkozatának kiadását. A nyilatkozat kikérése hiányában a tartozás kiegyenlítéséért a korábbi és az új tulajdonos is felelősséggel tartozik.

1.5. Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét. Egyes feladatok ellátásával tagjai megbízhatja. Az igazgatóság szükség szerint, általában havonta tartja üléseit, melynek összehívása az elnök feladata. Az igazgatósági ülést soron kívül is össze kell hívni, ha az bármely igazgatósági tag, a felügyelő bizottság elnöke, illetőleg a felügyelő megbízott, vagy az állami felügyeletet gyakorló szerv az indok megjelölésével indítványozza.

Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Részletes eljárási szabályokat az Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

1.6. Az igazgatósági tagság visszahívással, lemondással és a tag halálával, illetve a mandátum lejártával szűnik meg.

Ha az igazgatóság bármely tagjának a megbízatása az öt éves megbízatási idő lejárta előtt megszűnik, akkor a megüresedett mandátum vonatkozásában időközi választást kell tartani. Az időközi választás szabályai megegyeznek a rendes tisztségviselő választás szabályaival. Az időközi választáson igazgatósági taggá választott tisztségviselő megbízatása a rendes választáson megválasztott tagok megbízatási időpontjával jár le. Amennyiben az egész igazgatóság mandátuma megszűnik a lejárati idő előtt, úgy rendes választást kell tartani.

A lakásszövetkezet közgyűlése egyszerű szótöbbséggel határozhat arról, hogy a lakásszövetkezet működtetésére, az operatív tevékenység elvégzésére ingatlankezelői tevékenységet üzletszerűen végző gazdasági társaságot bíz meg. Díjazását a közgyűlés határozza meg.

1.7. Az igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg az ügyvezető elnök a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. a munkáltatói jogokat a közgyűlés gyakorolja; az alapszabály - a munkaviszony létesítése, a felmentés és az alapbér megállapításának kivételével - ettől eltérően is rendelkezhet.

2. A felügyelőbizottság

2.1. A közgyűlés - ötévi időtartamra – a lakásszövetkezet tagjai közül legalább háromtagú felügyelőbizottságot választ. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg. A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

A közgyűlés felügyelőbizottság helyett a lakásszövetkezet egyik tagját bízhatja meg a felügyelőbizottság feladatainak ellátásával. Az így megbízott személyt tisztségviselőnek kell tekinteni.

2.2. A lakásszövetkezet a felügyelőbizottság elnökével és tagjaival munkaviszonyt nem létesíthet.

Újpalota 14. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
1158 Budapest, Drégelyvár utca 19-23.

2.3. A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez. Ennek során

- a) a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez;
- 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 kérés teljesítését nem tagadhatják meg;
- c) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el;
- d) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés összehívását;
- e) összehívja a közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelességének;
- f) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a közgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható;
- g) véleményt nyilváníthat a közgyűlés elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről;
- h) javaslatot tesz a közgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására;
- i) tevékenységéről a közgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A felügyelőbizottság feladatkörébe tartozó vizsgálatokhoz indokolt esetben a lakásszövetkezet költségére külső szakértőt vehet igénybe.

A lakásszövetkezet igazgatósága, illetőleg a közgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában az abban megjelölt ésszerű időn belül határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

3. A tisztségviselőkre vonatkozó szabályok

3.1. A lakásszövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, illetőleg az ügyvezető elnök, továbbá a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, illetőleg a bizottság feladatainak ellátásával megbízott személy.

3.2. Nem lehet tisztségviselő:

- akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
- akit büncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül;
- akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató lakásszövetkezetnél;
- aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
- aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

3.3 Összeférhetetlenség:

Közeli hozzátartozók és élettársak nem lehetnek ugyanannak a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

