

Pécs-Szigeti I. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

módosított

ALAPSZABÁLYA

egységes szerkezetben

I.A Lakásszövetkezet adatai:

A Lakásszövetkezet neve: Pécs-Szigeti I. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet A lakásszövetkezet székhelye: 7624 Pécs, Szigeti u.9.

A lakásszövetkezet tevékenységi köre:

6832-08 Ingatlankezelés

Főtevékenység

6619-08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

8219'08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás

A lakásszövetkezet a lakóépületek fenntartására létrejött, legalább 10 taggal rendelkező gazdálkodó szervezet, amely eredetileg 1966-ban határozatlan időre alakult.

A lakásszövetkezet jogi személy, melynek természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok a tagjai.

II. Az alapszabály

A lakásszövetkezet alapszabálya a lakásszövetkezet szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya; tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg és a közgyűlés a jelenlévő tagok szavazatának kétharmados többségével bármikor módosíthatja. A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseitől csak annyiban térhet el, amennyiben az eltérést maga a törvény lehetővé teszi.

III. A lakásszövetkezet képvisellete

A lakásszövetkezetet az ügyvezető elnök képviseli. Más tag vagy alkalmazott csak az ügyvezető elnöknek írásbeli felhatalmazása alapján képviselheti a lakásszövetkezetet.

Az ügyvezető elnöknek cégjegyzési joga önálló. Más tag vagy alkalmazott cégjegyzésének érvényességéhez két képviselleti joggal felruházott személy együttes aláírása szükséges.

IV. Törvényességi felügyelet

A lakásszövetkezet törvényességi felügyeletét a Pécsi Törvényszék Cégbírósága látja el.

V. Határozatok bírósági felülvizsgálata

A lakásszövetkezet bármely tagja és nem tag tulajdonosa kérheti a bíróságtól a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálatát, amely a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba vagy a lakásszövetkezet alapszabályába ütközik.

A jogsértő határozat felülvizsgálatára irányuló keresetet a határozat közlésétől számított hatvannapos jogvesztő határidő alatt a lakásszövetkezet ellen kell megindítani. Ezt megelőzően azonban köteles a tag a jogsértést a felügyelő bizottságnak bejelenteni.

Handwritten signature

VI. Tulajdoni és használati viszonyok

A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Az épülethez tartozó földrészlet, az épületszerkezetek, az épület közös használatra szolgáló területei és helyiségei, a központi berendezések, a házfelügyelői lakások, a székhelyként szolgáló központi iroda, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények és vagyontárgyak a lakásszövetkezet tulajdonában állnak.

A lakóépülethez tartozó, a lakásszövetkezet tulajdonában álló földrészlet és épületrészek használatára a tagok mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tag sem gyakorolhatja a többiek, illetve a lakásszövetkezet jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

VII. A lakásszövetkezet házirendje

A lakásszövetkezet az épületek lépcsőházaiban kifüggesztette a házirendet, melynek részletes szabályai a következők:

A házirend szabályainak betartása minden lakásszövetkezeti tagnak, nem tag tulajdonosnak, bérlőnek, a vele együtt lakó személyeknek, a lakóházban állandó, vagy ideiglenes (átmeneti) jelleggel lakó vagy tartózkodó minden személynek kötelessége. (Továbbiakban: tulajdonosok).

A tulajdonosok a lakás berendezéseit, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, az épület központi berendezéseit gondosan, rendeltetésszerűen, a békés együttélés követelményeinek megfelelően, a többi tulajdonos jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosultak, illetve kötelesek a jó gazda gondosságával használni.

A tulajdonos köteles a tűzvédelmi utasítást betartani, lakása burkolatainak, ablakainak festéséről és berendezéseinek karbantartásáról gondoskodni.

Tilos a közgyűlés hozzájárulása és - ha jogszabály külön előírja - hatósági engedély nélkül a lakás bővítése, átalakítása, tartozékainak, felszereléseinek és alkatrészeinek áthelyezése, vagy végleges jelleggel történő leszerelése.

A lakásszövetkezet tulajdonában lévő épületszerkezetre a tulajdonos semmiféle - az épülethez nem tartozó és építési engedély köteles - külön szerkezet (pl. léghűtő berendezés, televízió vevőantenna stb.) felszerelésére nem jogosult.

Virágot, dísznövényt közterületre nyíló ablakokban, erkélyeken, folyosókon, ezek védőkörletjén, mellvédjén csak biztonságosan rögzített és időálló anyagból készült edényben, tartóban szabad elhelyezni, az öntözővíz lefolyását megakadályozó módon.

A lakásban és a közös használatú helyiségekben és területen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely fokozott zajt, rázkódást, füstöt, port, vagy tűzveszélyt eredményez. A tűzvédelmi szabálytalanságok megszüntetéséről a lakáson belül a tulajdonos, a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken az ügyezető elnök felszólítás nélkül köteles gondoskodni.

A villamosenergia-szolgáltatást, illetve a rádió- és televízió vételt zavaró berendezést, gépet, szerszámot csak zavaroszűrővel ellátva szabad üzemeltetni.

Tilos a lakás szerelvényeibe olyan anyagot, hulladékot önteni, amely dugulást okozhat. Tilos a szemetet a folyosóra, lépcsőházba vagy udvarba (közterületre) kisöpörni.

A lakóépületekben lakásonként egy eb és egy macska tartható, valamint szaporulata legfeljebb három hónapos korig, amennyiben a lakás falával határos tulajdonosok ehhez hozzájárulnak. Ennél több állat tartásához a lakóépület tulajdonosai többségének egyetértése szükséges. A lakóépület közös használatú helyiségeiben állatot tartani, vagy szabadon engedni tilos. A közös használatú területeken és közterületen az ebet pórázon kell vezetni.

A tulajdonosnak a nap minden szakában, de különösen este 22 óra és reggel 6 óra között tartózkodnia kell minden olyan zajt okozó tevékenységtől, amely a lakótársak nyugalma zavarja. Ez a tilalom vonatkozik a házi, vagy családi rendezvények alkalmaira is.

Este 20 órától reggel 7 óráig zajt keltő eszközökkel takarítani nem szabad. A lakáson kívül szőnyeget porolni, tisztítani, ágyneműt, ruhaneműt szellőztetni reggel 7 és 10, valamint este 18 és 20 óra között szabad. A tisztítás után a keletkezett szemetet vagy hulladékot el kell távolítani.

Utcafronton egyáltalán nem, az erkélyeken pedig a korlát magasságáig lehet ruhaneműt teregetni, illetve szárítani. Az épületből portörő ruhát kizárólag takarítási időben, fokozott gondossággal, körültekintéssel és mások sérelme nélkül szabad kirázni. A porszívó zsákját csak a szeméttárolóba szabad üríteni.

A tulajdonos köteles a háztartási szemetet a szemétygyűjtő helyre szóródás mentesen eljuttatni és a zárható fedéllel ellátott tárolóban gyűjteni. Szemétdobóba kizárólag háztartási szemet önthető, dugulást okozó méretű vagy szerkezetű tárgy nem. A nem háztartási szemet és egyéb tárgyak elszállítása a tulajdonos kötelessége. Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Erkélyt, loggiát stb. takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy a víz ne folyjon és a szemet ne hulljon le.

A közös használatra szolgáló mosókonyhát, szárítót használat után tisztán és rendben kell átadni. A helyiségeket használaton kívül zárva kell tartani, a kulcsokat az ezzel megbízott személy őrzi.

Tüzelőanyag, valamint propán bután gázpalack a szövetkezeti lakásokban nem tárolható és nem működtethető.

Közös használatú helyiségekben és területeken bútorokat és egyéb tárgyakat csak a mindenkor hatályos szabályok figyelembe vételével és a többi tulajdonos engedélyével szabad tárolni úgy, hogy azok a balesetmentes és biztonságos közlekedést ne veszélyeztessék, és elemi csapás, vagy egyéb veszély esetén az épület gyors elhagyását ne akadályozzák.

Gépjárművekkel az engedélyezett tárolási helyen indokolatlan zaj okozása tilos. A gépjárművekre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa felelős.

Közterületen történő gépjárműmosás vagy a gépjármű üzemeltetéssel kapcsolatos bármilyen szennyező tevékenység esetén a tulajdonos köteles a keletkezett szennyezést haladéktalanul eltávolítani. November 1-től március 1-ig, valamint ezen kívül fagyveszélykor a közterületen történő gépjárműmosás tilos.

Biztonsági szelepes LPG-s jármű a szövetkezet épületeinek földszinti garázsában tárolható.

A tulajdonos jogosult a lakás használatát bérlet, vagy bármely más jogcímen másnak átengedni, de ilyen esetben is felelős a bérlő, illetve használó által okozott kárért, valamint az alapszabály rendelkezéseinek betartásáért.

A tulajdonos köteles a házirendben nem szabályozott, de jogszabályokban és a helyi önkormányzat rendeleteiben lévő előírásokat megtartani.

A házirendben meghatározott kötelezettségek ellenőrzése a szövetkezet ügyvezető elnöke, megbízottja, valamint a felügyelőbizottság joga illetve kötelessége. Szabálytalanság esetén kötelesek az elkövetőt figyelmeztetni a kifogásolt magatartás abbahagyására. A figyelmeztetés eredménytelensége esetén szabálysértési eljárás indítható, melyre a szövetkezet ügyvezető elnöke, illetve bármelyik tulajdonostárs jogosult.

A lakásszövetkezetben kamerarendszer nem működik.

VIII. A lakásszövetkezet szervezete

1.) A közgyűlés (részközgyűlések)

A lakásszövetkezet legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a lakásszövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszűnésének elhatározása,
- a kiválással kapcsolatos vagyon megosztása.

Minden más ügyben a küldöttgyűlésnek van hatásköre.

A közgyűlést az ügyvezető elnök szükség szerint hívja össze.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha ezt a tagok legalább tíz százaléka vagy a felügyelőbizottság írásban, az ok megjelölésével indítványozza. Ha az indítványt az ügyvezető elnök nem fogadja el, illetőleg legkésőbb harminc napon belül a közgyűlést nem hívja össze, a felügyelőbizottság ezt követő tizenöt napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott

Handwritten signature

személy jogosult a közgyűlés összehívására.

A közgyűlést - annak időpontját legalább tizenöt nappal megelőzően - a napirend megjelölésével minden tag részére megküldött írásbeli meghívóval kell összehívni.

A nem tag tulajdonosok meghívása a szövetkezet lakóépületeinek minden lépcsőházában kifüggesztett, az írásbeli meghívóval megegyező tartalmú hirdetmény útján történik.

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

Ha a közgyűlés határozatképtelen, az ezt követő időpontot legalább három és legfeljebb tizenöt napon belüli időpontban azonos napirenddel újabb - megismételt - közgyűlést kell tartani, amely a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

Nem lehet megismételt közgyűlést tartani:

- a lakásszövetkezet egyesülése, szétválása és megszűnése kapcsán meghozandó döntések esetében, valamint
- kiválással kapcsolatos vagyongosztásról.

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

Ha a lakásszövetkezetekről szóló 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. Kivéve:

- az alapszabály elfogadásához és módosításához a jelenlevő tagok 2/3-os szótöbbsége szükséges,
- a testületek és a tisztségviselők választása titkos szavazással történik.

A közgyűlésen lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás több tag tulajdonában áll, ellentétes szavazatok esetén az igenlő szavazat érvényes.

A lakásszövetkezet tagját a közgyűlésen teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli meghatalmazás alapján képviselheti egyenes ágbeli rokona, a lakás másik tulajdonos tagja, a hasznélvező és másik szövetkezeti tag.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell:

- a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott tagok nevét,
- a megjelent tagok számát és nevét, illetőleg a tag által meghatalmazott személy nevét tartalmazó jelenléti ívet,
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
- a tárgyalt ügyek összefoglalását,
- 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. A jegyzőkönyvbe bármely tag betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

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

A tagok közgyűlés összehívása nélkül írásban is szavazhatnak a következő ügyekben:

- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítási módjának megváltoztatása;
- döntés a lakásszövetkezeti érdek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről;

Handwritten signature

-tisztviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés;
 -mindaz, amit a törvény vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
 A szavazás eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyről az érintett tagokat hirdetmény útján kell tájékoztatni.

A közgyűlés részközgyűlés formájában is megtartható, ennek megfelelően 10 részközgyűlési körzetet alakítunk ki:

1. Mezőszél u. 3. 45 lakás 48 tag 3 küldött
2. Mezőszél u. 4. 40 lakás 4 tag 3 küldött
3. Mezőszél u. 6. 40 lakás 47 tag 3 küldött
4. Mezőszél u. 8. 40 lakás 46 tag 3 küldött
5. Móré Fülöp u. 1. 45 lakás 50 tag 3 küldött
6. Móré Fülöp u. 2. 45 lakás 46 tag 3 küldött
7. Rókus u. 3. 80 lakás 84 tag 5 küldött
8. Rókus u. 5. 80 lakás 82 tag 5 küldött
9. Szigeti u. 1-3-5. 45 lakás 49 tag 3 küldött
10. Szigeti u. 7-9-11. 45 lakás 47 tag 3 küldött

Összesen: 10 épület, 505 lakás 543 tag 34 küldött

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számolni. A részközgyűléseken az ügyvezető elnök és a felügyelőbizottság egy tagjának részvétele kötelező. A részközgyűlés önállóan dönthet, tehát a szavazatokat nem kell összeszámolni a következő kérdésekben:

- az épület gazdálkodását érintő beruházás és felújítás,
- az épület közös használatra szolgáló helyiségeinek hasznosítása, illetve az eredeti rendeltetésének megváltoztatása,
- házfelügyelő alkalmazásának szükségessége (a munkáltatói jogok az igazgatóságot illetik) - közösségi együttélést biztosító intézkedések,
- küldöttek megválasztása.

A részközgyűlés hatáskörére és eljárására egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

2.) A küldöttgyűlés

Szövetkezetünkben küldöttgyűlés működik. A szövetkezet jelenlegi taglétszáma 543 fő, 16 tag jogosult választani 1 (egy) küldöttet, tehát a küldöttek száma 34 fő, akiket a részközgyűlések egyszerű szótöbbséggel, vagy levélszavazás számszaki többségi igen szavazati többséggel 5 évi időtartamra választanak. Az egyes részközgyűlések által, illetve levélszavazással választható küldöttek számát a részközgyűlési körzetek felsorolásánál határoztuk meg.

A küldöttgyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni.

A küldöttgyűlésen tanácskozási joggal bármelyik szövetkezeti tag, illetőleg nem tag tulajdonos részt vehet, akiket a küldöttgyűlés idejéről és helyéről a szövetkezet lakóépületeinek minden lépcsőházában kifüggesztett, az írásbeli meghívóval megegyező tartalmú hirdetmény útján kell értesíteni.

A küldöttgyűlés a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyek kivételével minden ügyben dönthet, tehát hatáskörébe tartozik:

- az alapszabály megállapítása, módosítása,
- az ügyvezető elnöknek a megválasztása, felmentése,
- a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy, illetőleg könyvvizsgáló megbízatása, felmentése,
- a tisztviselők díjazásának megállapítása,
- a beszámoló és a tárgyévi költségvetés (költségeloirányzat) elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása módjának megváltoztatása,
- döntés a lakásszövetkezeti érdekek-képviselői szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről,

Szabó

- tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés,
- mindaz, amit a lakásszövetkezetekről szóló törvény, vagy az alapszabály a közgyűlés hatáskörébe utal.
- a szövetkezet belső szervezetének kialakítása,
- a szövetkezet lakóépületei felújítási költségei mértékének megállapítása, felújítási kölcsön felvétele és összegének megállapítása,
- a szövetkezeti tag és a nem tag tulajdonos befizetési kötelezettségeinek megállapítása.

Ha a küldöttgyűlés határozatképtelen, a megismételt küldöttgyűlést minimum időkorlát nélkül, de 8 napon belül, azonos napirenddel megtartható mely küldöttgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

3.) Az (igazgatóság) ügyvezető elnök

A lakásszövetkezet igazgatóság helyett az ügyvezető elnöki tisztséget rendszeresíti. A szövetkezet ügyvezető elnökét a küldöttgyűlés választja, aki a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően egy személyben irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét és gyakorolja az igazgatóság jogait és kötelezettségeit.

Az ügyvezető elnök kialakítja és irányítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, gyakorolja a munkáltatói jogokat a lakásszövetkezet alkalmazottai tekintetében.

Az ügyvezető elnök dönt minden olyan ügyben, amelynek eldöntése nem tartozik a lakásszövetkezet más szervének hatáskörébe. Tevékenységéért a küldöttgyűlésnek felelős.

Az ügyvezető elnök évente legalább egyszer köteles beszámolni a küldöttgyűlésnek a lakásszövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és ügyvezetői elnöki tevékenységéről.

Az üzemeltetési költségeket érintő áremelés mértékének arányában pótbefizetést az ügyvezető elnök is elrendelhet.

Az ügyvezető elnök 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.

3.) A felügyelőbizottság

A közgyűlés ötévi időtartamra 3 tagú felügyelőbizottságot választ. A felügyelőbizottság elnökét a közgyűlés külön szavazással választja meg.

A felügyelőbizottság döntéseit szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

A felügyelőbizottság a tagok érdekében a lakásszövetkezet egészére kiterjedő folyamatos ellenőrzést végez, melynek során:

- a lakásszövetkezet szerveinek működésével és a gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet megvizsgálhat, a lakásszövetkezet irataiba betekinthez,
- 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,
- az ügyvezető elnököt (igazgatóságot) felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés, küldöttgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el,
- indítványozhatja az ügyvezető elnök felmentését, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés, küldöttgyűlés összehívását,
- összehívja a közgyűlést, küldöttgyűlést, ha az ügyvezető elnök nem tesz eleget erre vonatkozó köteletségének,
- az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról; e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható,
- véleményt nyilváníthat a közgyűlés, küldöttgyűlés elé terjesztett más

beszámolókról és jelentésekről,

- javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására,
- tevékenységéről a küldöttgyűlésnek legalább évente egyszer beszámol.

A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke, illetőleg a közgyűlés, küldöttgyűlés köteles érdemben megtárgyalni a felügyelőbizottság javaslatait, indítványait, és azok tárgyában a legközelebbi ülésén határozni, illetőleg állást foglalni. A felügyelőbizottság elnöke - vagy a bizottságnak általa megbízott tagja - a lakásszövetkezet bármely testületének ülésén tanácskozási joggal részt vesz.

Az ellenőrzésre jogosult állami szervek az ellenőrzés megkezdéséről kötelesek a felügyelőbizottságot értesíteni, és közreműködését lehetővé tenni.

4.) A tisztségviselők

A lakásszövetkezet tisztségviselői:

- az ügyvezető elnök,
- a felügyelőbizottság elnöke és tagjai.

A tisztségviselőket titkos szavazással legfeljebb ötévi időtartamra kell megválasztani.

A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke 2022. október 04. napjától 2027. április 3. napjáig terjedő négy és fél évre Lippóy András 7633 Pécs, Ajtósi Dürer utca 4. A lph. 4. em. 15 a. szám alatti lakos.

A felügyelőbizottság elnöke 2022. április 03. napjától 2027. április 03. napjáig terjedő 5 évre Tillainé Gulyás Mária 7623 Pécs, Mezőszél utca 8. 6. emelet 21. ajtószám alatti lakos.

A felügyelőbizottság tagja 2022. április 03. napjától 2027. április 3. napjáig terjedő 5 évre Tapasztó Csaba Tamás 7635 Pécs, Sziklás dűlő 28. szám alatti lakos míg **2023. szeptember 18. napjától 2027. április 03. napjáig Stang Márton Péter 8600 Siófok, Dózsa György utca 104. 1. a. szám alatti lakos.**

Nem lehet tisztségviselő:

- aki nem tagja a lakásszövetkezetnek, (kivéve az ügyvezető elnököt),
- 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 a lakásszövetkezet tevékenységi körébe tartozó foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak
- aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
- aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

Az igazgatóság ügyvezető elnökére vonatkozó szakmai követelmény a középfokú végzettség, a büntetlen előélet és a szövetkezet főtevékenységéhez előírt szakmai végzettség.

Közeli hozzátartozók [Ptk. 8:1. § (1) bek.] és élettársak nem lehetnek a lakásszövetkezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben az összeférhetlenség fennáll a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személyek, a közvetlen felettesük, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai között is.

Az ügyvezető elnök, igazgatóság elnöke és tagja nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává.

A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a lakásszövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a lakásszövetkezettel munkaviszonyban állnak.

Stang

Nem terheli ez a 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 megbízatás időtartamának lejártával,
- a tisztségviselő halálával,
- a megválasztó szervhez intézett lemondással,
- a közgyűlés, küldöttgyűlés általi felmentéssel,
- a tagsági viszony megszűnésével,
- ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított tizenöt napon belül nem szünteti meg, és ezt az alapszabályban előírt módon nem igazolja.

A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés, küldöttgyűlés titkos szavazással dönt.

Az általános szabálytól eltérően a két választási ciklus között megválasztott tisztségviselő megbízatása csak a választási ciklus végéig tart.

IX. A lakásszövetkezeti tagsági viszony

A lakásszövetkezetnek az lehet tagja, aki:

- az alapszabályban meghatározott feltételeknek megfelel,
- a lakás tulajdonosa,
- írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elismeri és vállalja, hogy a lakásszövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti.

A tizenegyedik életévét be nem töltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérheti a tagfelvételt. A tizenegyedik életévét betöltött kiskorú a törvényes képviselője hozzájárulásával lehet tagja lakásszövetkezetnek.

A lakás tulajdonjogával rendelkező személy, az örökös, a megajándékozott és a vevő tagfelvételi kérelme - ha a fenti feltételeknek megfelel - nem utasítható el.

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

A tagfelvételtől az ügyvezető elnök a felvételi kérelem benyújtását követő 3 hónapon belül dönt. A döntésről a belépni kívánó személyt értesíteni, és a küldöttgyűlést tájékoztatni kell.

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

A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik. A tagsági viszony megszűnik, ha:

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

A kilépés szándékát az igazgatóságnak a kilépést megelőző 30 nappal írásban be kell jelenteni. A lakásszövetkezet küldöttgyűlése kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon

- a lakásszövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít, vagy a tagsági viszonyból eredő kötelességeinek felszólítás ellenére nem tesz eleget,

- felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét. A küldöttgyűlésnek a kizárást tárgyaló ülésére a tagot meg kell hívni. A kizárásról határozatot kell hozni, amelyet az érintett taggal írásban közölni kell. A határozat ellen bírósági út igénybevételenek van helye.

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

Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

- 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.
- Ha a tagsági viszony megszűnik, a volt tag a szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését
- a túlfizetés kivételével - a szövetkezettől nem követelheti.
- A tagsági viszony megszűnését követő 15 napon belül a volt tag, illetve örököse részére az igazgatóság írásban köteles elszámolást adni.
- A lakásszövetkezet tagjairól az igazgatóság nyilvántartást köteles vezetni, amely egyben igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására, megszűnésére vonatkozó adatokat.

X. A lakásszövetkezeti tag jogai és kötelezettségei

1.) 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,
- tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a közgyűlésen, (részközgyűlésen, tagértekezleten),
- a lakásszövetkezetben tisztséget viseljen,
- a lakásszövetkezetre vonatkozó bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen, és az alapszabályba, valamint a közgyűlési, küldöttgyűlési jegyzőkönyvbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintszen, továbbá ezekről - a másolási költség megfizetése mellett - másolatot kérjen.

2.) A tag alapvető kötelezettsége, hogy:

- teljesítse a lakásszövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, viselje a fenntartási költségeket lakása teljes alapterületének arányában,
- vállalásának megfelelően részt vegyen a lakásszövetkezet szerveinek tevékenységében,
- a lakásában tervezett építkezésről minden esetben értesítse az ügyvezető elnököt, építési engedély köteles építkezés esetén a jogerős építési engedélyt be kell bemutatni.
- lehetővé tegye és tűrje, hogy a lakásba a lakásszövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés és a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A lakásszövetkezet köteles megtéríteni a fenntartási munkákkal okozott kárt.

Az ügyvezető elnök a tag 90 napos fizetési késedelme esetén a tagot írásban felszólítja a hátralék megfizetésére. Ha a tag fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget az ügyvezető elnök a hátralék összegét a tag ellen fizetési meghagyás útján haladék nélkül érvényesíti.

3.) A lakás tulajdonosa

köteles az ügyvezető elnöknek a lakás birtokbavételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül bejelenteni:

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

Az ügyvezető elnök a bejelentett adatokról nyilvántartás vezetésére jogosult, de a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés és meleg víz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Handwritten signature

4.) A nem tag tulajdonos jogai és kötelezettségei

A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost - a lakásszövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a lakásszövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik. Ennek megfelelően a nem tag tulajdonos tanácskozási joggal részt vehet a szövetkezet közgyűlésén és küldöttgyűlésén, amelyekről a közgyűlési meghívóval azonos tartalmú, a szövetkezet lakóépületeinek minden lépcsőházában kifüggesztett hirdetmény útján kell tájékoztatni.

A küldöttgyűlésen 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 küldöttgyűlés 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 küldöttgyűlés más napirendi pontjaival kapcsolatban a szavazás joga csak a tag tulajdonostól kapott meghatalmazás esetén illeti meg.

XI. A lakásszövetkezet gazdálkodása

A lakásszövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kapcsolatos befizetései és egyéb bevételei szolgáltatják.

A tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással kapcsolatos kötelezettségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani a lakások alapterülete arányában.

A lakásszövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a lakásszövetkezet vagyona a tartozások fedezésére nem elegendő, a küldöttgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezheti. Az üzemeltetési költségeket érintő áremelések mértékének arányában a pótbefizetés elrendelése az ügyvezető elnök kizárólagos hatásköre.

A lakásszövetkezet ügyvezető elnöke a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését elrendelheti a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az ügyvezető e határozatát ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A határozatot a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az ügyvezető elnök a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.

XII. Szervezeti átalakulások

1.) Lakásszövetkezetek egyesülése

Két vagy több lakásszövetkezet külön-külön tartott közgyűlésen szövetkezetenként számítva a jelen lévő tagok kétharmados szótöbbségével elhatározhatja, hogy új lakásszövetkezetté egyesül vagy az egyik szövetkezet a másikba beolvad.

2.) A lakásszövetkezet szétválása

A közgyűlés a jelenlévő tagok kétharmados szótöbbségével elhatározhatja a lakásszövetkezet szétválását két vagy több lakásszövetkezetre. A szétváláshoz két közgyűlést kell tartani.

A szétválást a lakásszövetkezet tagjainak legalább tíz százaléka írásban kezdeményezheti. A szétválás kezdeményezését követően az igazgatóság köteles

Handwritten signature

harminc napon belül összehívni a lakásszövetkezet szétválását előkészítő közgyűlést.

A lakásszövetkezet csak műszakilag lehatárolható önálló területi vagy más egységnek (épület, épületcsoport stb.) megfelelő lakásszövetkezetekre válhat szét. Az előkészítő közgyűlésen a lakásszövetkezet tagjai kétharmados szótöbbséggel nyilatkoznak a szétválási szándékról. Az előkészítő közgyűlést követően a szétválás befejezéséig újabb szétválási kezdeményezést benyújtani nem lehet.

Az előkészítő közgyűlésen tett, illetve az írásban adott nyilatkozatok alapján az igazgatóság köteles vagyonszámvetést és annak alapján vagyonszétosztási javaslatot készíteni.

Az igazgatóság az előkészítő közgyűlést követő hatvan napon belül újabb közgyűlést köteles összehívni, amely kétharmados szótöbbséggel határoz a szétválásról, a vagyonszétosztásáról.

3.) Kiválás a lakásszövetkezetből

A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag tulajdonosai - amennyiben tartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki (önálló egység). A kiválást a kiválni szándékozó önálló egység tagjainak összessége legalább kétharmados szótöbbséggel határozhatja el. Az e célból tartott részközgyűlésre a lakásszövetkezet alapszabályának közgyűlésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni; a részközgyűlés akkor is megtartható, ha az alapszabály ilyet nem rendszeresített.

A kiválással kapcsolatos vagyonszétosztásról a lakásszövetkezet közgyűlése kétharmados szótöbbséggel határoz.

A kiválásra egyebekben a szétválás szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A szétválni, illetve kiválni szándékozó lakásszövetkezeti tagok viselik a vagyonszétosztás valamennyi költségét.

A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválni szándékozó önálló egységnek a kiválásról szóló döntésre vonatkozó bejelentést legkésőbb a kiválást megelőző 90. napig kell az igazgatósághoz megküldeni.

XIII. A lakásszövetkezet

megszűnése

A lakásszövetkezet megszűnik,

ha:

- a lakásszövetkezet összes tagjának részvételével megtartott közgyűlés egyhangúlag elhatározza, hogy jogutód nélkül megszűnik,
- szervezeti átalakulást hajt végre, a kiválás kivételével,
- a cégbíróság megszűntnek nyilvánítja,
- a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.

A legkisebb kötelező taglétszám hiánya miatt csak akkor van helye a lakásszövetkezet megszűntnek nyilvánításának, ha a szövetkezet hat hónapon belül nem jelenti be a cégbíróságnak a legkisebb taglétszám elérését.

A lakásszövetkezet a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

XIV. A lakásszövetkezet érdekképviselése

A lakásszövetkezet érdekképviselő szervezetnek nem tagja.

XV. Záró rendelkezések

1.) A lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és a lakásszövetkezet tagja vagy a nem tag tulajdonosa, továbbá a lakásszövetkezet, illetőleg annak szervei és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni a vitában érintett felek írásbeli - a lakásszövetkezet tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezése alapján.

Szék

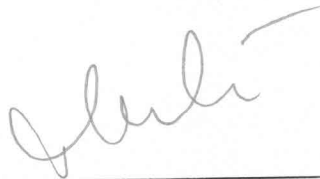
2.) Ezt a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény szabályainak megfelelően, mind tartalmában, mind szerkezetében módosított, kiegészített és egységes alapszabályt a Pécs Szigeti I. Lakásfenntartó Szövetkezet 2006. június hó 13. napján tartott küldöttgyűlése a jelenlévők egyhangú szavazatával –két tartózkodás mellett - a 11/2006. (06. 13.) számú küldöttgyűlési határozatával jóváhagyólag elfogadta azzal, hogy ez a módosított, kiegészített és egységes alapszabály a 2004. május 24. napján módosított és egységes szerkezetbe foglalt alapszabály helyébe lép.

3.) Ez a Lakásszövetkezet a mai naptól a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Ptk. és a hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII törvény Ptké. szabályaira figyelemmel, azok rendelkezéseivel összhangban működik tovább, figyelemmel a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény szabályainak elsődleges alkalmazására.

Pécs, 2023. szeptember 18.

Záradék: Alulírott Dr. Fejér Áron ügyvéd (7626 Pécs, Király utca 56. kasz.száma: 36059927) tanúsítom, igazolom és ellenjegyzem, hogy a Pécs-Szigeti I.sz. Lakásfenntartó Szövetkezet Pécs 2022. szeptember 05. napján egységes szerkezetbe foglalt alapszabályának szövegét a Lakásszövetkezet 2023. szeptember 18. napján tartott küldöttgyűlése által megválasztott felügyelőbizottsági tag adatainak hatályosításával pontosan és hiánytalanul tartalmazza. Ellenjegyzésem az alapszabály 6. oldalán a megismételt küldöttgyűlésre vonatkozó szabályok módosítására továbbá a VIII/5 pont (7.oldal) első bekezdésében **dőlt betűvel** szedett rendelkezések hatályosítására vonatkozik.

Pécs, 2023. szeptember 18.



Fejér Ügyvédi Iroda
képv: Dr. Fejér Áron ügyvéd
7626 Pécs, Király utca 56.
Kasz.szám: 36059927

FEJÉR ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Fejér Áron ügyvéd
 7626 Pécs, Király u. 56.
 Adószám: 19286048-2-02

