Székesfehérvári 1. számú Lakásfenntartó
Szövetkezet
(cg: 07-02-001002)

A L A P S Z A B Á L Y

2019.

www.lakasszovetkezet.hu
honlapon

I. Fejezet

Szövetkezetünk neve:
1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet

Székhelye: Székesfehérvár, Radnóti tér 1-9.
Cégjegyzékszáma: Cg:07-02-001002
Statisztikai számjele: 10096596-7010-121-07
Honlapja: www.lakasszovetkezet.hu

Szövetkezetünk 1972. augusztus 4-én alakult, Székesfehérvár város egész területére kiterjedően

II. Fejezet

1.) A szövetkezet célja:

a.) Szövetkezetünk alapvető célkitűzése és feladata lakóházak, garázsok, műhelyek, üzlethelyiségek és egyéb létesítmények fenntartása, karbantartása.

b.) Szövetkezetünk céljainak megvalósítását szolgáló gazdálkodó tevékenységet is folytat. Szövetkezetünk a lakóházak, a garázsok, műhelyek, üzlethelyiségek és egyéb más létesítmények fenntartására, folyamatos karbantartására alkalmazottakat, vagy vállalkozókat foglalkoztat.
A műszaki és a gazdasági részlegnél jelentkező szabad kapacitás alapján külső vállalkozási tevékenységet is folytat és szervez a szövetkezet.

c.) Szövetkezetünk a céljainak megvalósítását szolgáló tevékenységet -jogszabály erejénél fogva - székhelyén kívül is végezheti.

2.) Szövetkezetünk tevékenységi köre:

Fő tevékenységi kör:
TEÁOR 68.20 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Egyéb tevékenységi körök:
TEÁOR 43.29 '08 Egyéb épületgépészeti szerelés
TEÁOR 43.22 '08 Víz-,gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
TEÁOR 43.31 '08 Vakolás
TEÁOR 43.32 '08 Épületasztalos-szerkezet szerelése
TEÁOR 43.33 '08 Padló-,falburkolás
TEÁOR 43.34 '08 Festés, üvegezés
TEÁOR 43.99 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
TEÁOR 35.30 '08 Gőzellátás, légkondicionálás
TEÁOR 68.31 '08 Ingatlanügynöki tevékenység

TEÁOR 41.20 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
TEÁOR 42.99 '08 Egyéb m.n.s. építés
TEÁOR 43.99 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
TEÁOR 43.91 '08 Tetőfedés, tetőszerkezet – építés
TEÁOR 43.99 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
TEÁOR 43.21 '08 Villanyszerelés
TEÁOR 43.39 '08 Egyéb befejező építés m.n.s.
TEÁOR 68.32 '08 Ingatlankezelés
TEÁOR 81.10 '08 Építményüzemeltetés
TEÁOR 70.21 '08 P.R. kommunikáció
TEÁOR 70.22 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
TEÁOR 74.90 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
TEÁOR 85.60 '08 Oktatást kiegészítő tevékenység
TEÁOR 78.20 '08 Munkaerőkölcsönzés
TEÁOR 78.30 '08 Egyéb emberi erőforrás-ellátás, -gazdálkodás
TEÁOR 63.99 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
TEÁOR 82.30 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
TEÁOR 82.91 '08 Követelésbehajtás
TEÁOR 82.99 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
TEÁOR 85.32 '08 Szakmai középfokú oktatás
TEÁOR 85.59 '08 M.n.s. egyéb oktatás
TEÁOR 46.13 '08 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme

Szövetkezetünk tevékenységéhez tartoznak különösen az alábbi feladatok:

a.) Érdekképviseleti tevékenység ellátása a szövetkezet tagjainak egésze tekintetében a szövetkezeti törvény keretei között,
b.) a szövetkezeti lakóházak, tömbgarázsok, műhelyek, üzlethelyiségek és egyéb más létesítmények házkezelési, állagmegóvási feladatok ellátása,
c.) fogadja szövetkezethez csatlakozni kívánó társasházi tömb, garázs és egyéb lakóközösségeket, közreműködik ezen lakóépületek és más egyéb létesítmények műszaki átadás-átvételi eljárás és a szavatossági ügyek intézésében,
d.) a szövetkezetbe belépő volt társasházi tulajdonosok lakóépületének vagy már megépült lakásszövetkezeti házak, tömbgarázsok, üzlethelyiségek és egyéb más létesítmények átvételével, birtokbavételével, az ingatlanok nyilvántartásával járó feladatok ellátása,
e.) a lakóházak, a szövetkezet tulajdonában álló garázsok, műhelyek, üzlethelyiségek és egyéb más létesítmények állapotának rendszeres figyelése, a hibák időbeni elhárítása, továbbá folyamatos karbantartása, felújítása, kezelése,
f.) a szövetkezet gazdálkodásának, számvitelének, pénzkezelésének, ügyvitelének megszervezése,
g.) a szövetkezet működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények (iroda, műhely, raktár, klubhelyiség, stb.) létesítése, fenntartása,
h.) a szövetkezet működésének és belső rendjének kialakítása,
i.) a szövetkezet céljainak ellátása érdekében – a kölcsönös gazdasági előnyök szem előtt tartásával – együttműködés, csatlakozás, társulás létrehozása más lakás – garázs vagy egyéb szövetkezetekkel, társasházakkal, valamint szükség szerint ingatlankezelői szervekkel, pénzintézetekkel és egyéb gazdálkodó szervekkel,
j.) ingatlanközvetítés.

III. Fejezet

A szövetkezeti önkormányzat szervei és működése

A szövetkezet közgyűlése az alapszabályon kívül szervezeti és működési szabályzat és a házirend megalkotását tartja szükségesnek a hatályos jogszabályokkal összhangban. A szervezeti és működési szabályzat megalkotásának jogát a közgyűlés az igazgatóság hatáskörébe utalja. A házirend az alapszabály részét képezi.

A Székesfehérvári 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet tulajdoni viszonya kizárólag tagi tulajdonú lakásokra alapul. A szövetkezet tulajdonában lakások nem állnak, amelyek tagsági viszony alapján történő használati jog szerint kerülnének hasznosításra, ezért a Székesfehérvári 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet lakáshasználókkal nem áll jogviszonyban, legyen a lakáshasználat bármilyen használati jogcímen alapuló. Ebből következően lakáshasználók a szövetkezetnek fizetési kötelezettséggel nem tartoznak, és a szövetkezet működésébe beavatkozási, beleszólási joggal nem rendelkeznek. A szövetkezet kizárólag az ingatlan tulajdonos tagokkal és a nem tag tulajdonosokkal áll jogviszonyban.

A szövetkezet önkormányzati szervei:

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

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

a.) a szövetkezet egyesülésének, szétválásának, átalakulásának és megszüntetésének elhatározása,
b.) a szétválással és kiválással kapcsolatos vagyonmegosztás,
c.) döntés minden olyan kérdésben, amelyet a jogszabály vagy az alapszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal. (lásd: kamerarendszerek)

A szövetkezet közgyűlésének kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben megismételt közgyűlés nem tartható. A Szövetkezet rendes vagy rendkívüli közgyűlésének határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlés nem tartható, tekintettel arra, hogy a Szövetkezetnél Küldöttgyűlés működik, amely a tagok által választott küldötteivel magasabb szinten valósítja meg a Szövetkezet demokratikus működését, mint a megismételt közgyűlésen a kisszámú tag egyéni szavazatával.

Szövetkezetünknél a közgyűlést részközgyűlési formában kell megtartani.
Szövetkezetünk a közgyűlést azonos napirenddel részközgyűléseken tartja meg. A részközgyűléseket területi, körzeti egységenként kell megtartani. A részközgyűlési körzetek a következők:

I. számú körzet:	Palotai út 53-65. Palotai út 67-79.
II. számú körzet:	Széchenyi út 33-37. Széchenyi út 39-43. Széchenyi út 47-51.
III. számú körzet:	Mancz J. u 6-14.

	Mancz J. u 4/a,b,c,d,
	Mikszáth K. u. 1-7.
IV. számú körzet:	József u. 4-6.
	József u. 10-12.
	Salétrom u. 1-9.
	Salétrom u. 11-19.
	Rákóczi u. 27/a,b,c,
	Rákóczi u. 29/a,b,c
	Radnóti tér 1-9.
	Pilinszky tér 1-9.
V.számú körzet:	Kígyó u. 1-4.
	Rákóczi u. 6-8.
	Rákóczi u. 10-12.
	Rákóczi u. 14-16.
VI. számú körzet:	Gáz u. 9/a,b,c
	Gáz u. 11-15.
	Gáz u. 17/a,b
	Sarló u. 6-14.
	Királysor29,31,33,35,37,39,
	41,43,45,47,49,51.
VII.számú körzet	Budai út 80-88.
	Budai út 92-100.
	Budai út 163-165.
	Köfém ltp. 8-9-10.
	Királysor 57,59,61,63,65
	Budai út 102.
VIII. számú körzet	Sziget u. 47,49,51
	Tolnai u. 34,44,46
	Cserepes köz 5-7.
	Sütő u. 16-28.
	Kelemen B. u. 9-11.
	Kelemen B. u. 22-24.

A közgyűlési határozatot a részközgyűléseken leadott szavazatok összeszámlálásával kell megállapítani. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tagoknak több mint fele jelen van.
A határozatképességet a szövetkezet egészének vonatkozásában kell megállapítani és határozattá az a tárgysorozati pont válik, amely a részközgyűléseken megjelentek szövetkezeti szinten összesített számához viszonyítva az előírt szavazati többséget elérte. A közgyűlés határozatait nyílt szavazással hozza. A részközgyűlés eredményét az igazgatóság összegzi és állapítja meg. A közgyűlést, részközgyűlést, az igazgatóság hívja össze, szükség szerint, írásban legalább 15 nappal megelőzően.
A közgyűlést az igazgatóság hirdetmény útján is összehívhatja. A közgyűlés hirdetmény útján történő összehívása esetén a hirdetményt a szövetkezet honlapján kell közzétenni a közgyűlés időpontját, legalább 15 nappal megelőzően. A hirdetményt a lépcsőházakban is ki kell függeszteni.

A közgyűlést akkor is össze kell hívni, ha

a.) az ok megjelölésével a tagok 10%-a vagy a felügyelő bizottság feladatát ellátó személy ezt írásban indítványozza. Ha az ügyvezető, elnök az indítvány kézhezvételétől számított 45 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 45 napot követő 30 napon belüli időpontra a Felügyelő bizottsági tisztségviselő, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tagok, vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni.

b.) ha a szövetkezet fizetési kötelezettségeit tartósan nem teljesíti.

A közgyűlés –kivéve azokat az ügyeket, amelyeknél a jogszabály vagy az alapszabály minősített többséget ír elő- a határozatokat a jelenlévő tagoknak több mint felének szavazatával (szótöbbséggel) hozza. Szavazategyenlőség esetén a levezető elnök szavazata dönt.
Minden tagot egy szavazat illeti meg. A tagok a szövetkezeti szervezeti életet érintő határozatok meghozatalakor és a tulajdonjogot érintő kérdésekben meghatalmazhatják Ptk. szerinti hozzátartozójukat. A közgyűlés (részközgyűlés) határozat- képtelenségének megállapításánál és a szavazásnál lakásonként csak egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha a lakás vagy garázs több tag tulajdonában áll, a tagtulajdonosok maguk közül egy tagot választanak, aki meghatalmazásuk alapján a tagsági jogok gyakorlására jogosult, szavazati jogát gyakorolja, választ vagy választható. A nem tag tulajdonosokat a tagsági jogviszonyhoz fűződő, a szövetkezeti szervezeti élettel kapcsolatos kérdésekben szavazati jog nem illeti meg, kizárólag a tulajdonát érintő határozatok meghozatalkor rendelkezi szavazati joggal, illetve csak az ilyen határozatokat támadhatja meg bíróság előtt. Az 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezetbe bárki tulajdonos tagként beléphet, a tagság önkéntes, így amennyiben a nem tag tulajdonos a szervezeti élethez is hozzá kíván szólni, úgy belépését követően ezt megteheti. A tagok közgyűlés (melynek formája részközgyűlés) összehívása nélkül írásban is szavazhatnak, amennyiben cégbírósági határozat végrehajtásáról kell dönteni. A tagokat az írásbeli szavazás eredményéről 15 napon belül tájékoztatni kell. Az írásbeli szavazás alkalmával csak azok tekinthetők távollévőknek, akik tartósan vannak távol (kórházi kezelés, stb.) A közgyűlés (részközgyűlés) összehívásának és megtartásának technikai szabályait a szervezeti és működési szabályzat tartalmazza.

A meghatalmazás intézménye arra szolgál, hogy a tagi jogainak gyakorlásában akadályozott tag meghatalmazottja útján tagsági jogait gyakorolhassa, és nem arra, hogy a meghatalmazott saját részére szavazatokat gyűjtsön. Ezért az Alapszabályban vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatban előírt bármely szavazás esetén egy szövetkezeti tag csak két meghatalmazottat képviselhet, valamint csak azonos részközgyűlési körzeten belül adható érvényes meghatalmazás másik tag részére. Az Alapszabály ki akarja zárni, hogy valós vagy valótlan indokok alapján tagok nagyszámú szavazatot halmozzanak fel, vélt vagy valós érdekeinek érvényesítésére.

Közgyűlésen kizárólag tagok és nem tag tulajdonosok jelenhetnek meg és vehetnek részt. A nem tag tulajdonosok nem jogosultak a szövetkezeti szervezeti élettel kapcsolatos határozatok meghozatalakor szavazni, kizárólag az Őket vagyoni érdekeikben érintő napirendi pontok esetében jogosultak szavazásra. A szervezeti életből történő kizárásuk nem diszkrimináció, mivel a nem tag tulajdonosok alanyi jogon belépési nyilatkozatot tehetnek, egyoldalú nyilatkozattal taggá válhatnak, és így ezen kérdésekben is szavazati jogot szerezhetnek. Nem szövetkezeti taggal és nem tulajdonossal szövetkezetünk semmilyen jogviszonyban nem áll, lakás használatot a szövetkezeti életben semmilyen jogcímen nem ismer el, a lakás használó

kizárólag a lakás tulajdonosával áll jogviszonyban, a lakás tulajdonos az, aki a szövetkezettel a szövetkezeti törvény alapján törvényes jogviszonyban áll.

2.) A küldöttgyűlés

A szövetkezetben küldöttgyűlés működik. A küldötteket a tagság a tagok sorából területi, körzeti egységként, írásbeli szavazással, legfeljebb 5 (öt) évre választja. A küldöttek számát a taglétszám arányában állapítjuk meg, úgy hogy minden 50 tag után választunk egy küldöttet.
A közgyűlési, küldöttgyűlési határozatokat szövetkezetünk a honlapján közzéteszi. A közgyűlésen, (küldöttgyűlésen) meghozott határozatokat az igazgatóság valamennyi tag tulajdonos részére írásban, a közgyűlés megtartásától számított –írásbeli szavazás esetén a szavazásra megjelölt határidőt követő- 30 napon belül kézbesítés útján köteles közölni. Ez a rendelkezés alkalmazandó a nem tag tulajdonosnak a lakásával vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó határozatok közlésére is.
A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés, ami nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe.

A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik:

a.) az alapszabály megállapítása, módosítása, kivéve a küldöttgyűlés határkörére vonatkozó alapszabályi rendelkezést,
b.) az igazgatóság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése,
c.) a felügyelő bizottság tagjainak és elnökének megválasztása, felmentése, vagy a feladatukat ellátó más személy megbízatása, 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 tulajdonában álló épületrészek (1.§.) használata, hasznosítása módjának megváltoztatása,
g.) döntés a lakásszövetkezeti érdekképviseleti szövetségbe történő belépésről, illetőleg az abból történő kilépésről,
h.) tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről való döntés,
i.) irányelvek meghatározása a gazdálkodás eredményeinek felhasználásáról, különösen az építés, illetőleg a fenntartás költségeinek viseléséről, továbbá a tagsági viszony alapján végzett munka vagy más személyes közreműködés értékelésének (mérésének, díjazásának) rendszeréről,
j.) a közgyűlés (részközgyűlés) határozata alapján megalakítandó vagy a küldöttgyűlés által létrehozott bizottság nem tisztségviselő tagjainak megválasztása, felmentése és visszahívása,
k.) döntés a szövetkezet belső szervezetének kialakításáról, különösen a házkezelési és karbantartási szervezet létesítéséről,
l.) a szövetkezet társulásban való részvételének elhatározása, a szövetkezet vagyonát jelentősen érintő döntések meghozatala,
m.) a szövetkezet alapjainak és annak mértéke tekintetében való határozathozatal,
n.) meghatározza a lépcsőházaknak a lakóépületek fenntartási és felújítási költségének minimális mértékét. Dönt az érdekképviseleti tevékenység arányáról a szövetkezet egész tevékenységén belül, és ennek költségeiről.
o.) a szövetkezet részére szükséges új létesítmények létrehozása és az ezzel kapcsolatos költségek és fejlesztési terv meghatározása,
p.) gyakorolja az elnökkel kapcsolatos munkáltatói jogokat, amennyiben azt munkaviszony keretében tölti be,

r.) területi, szakmai szövetségbe belépés, vagy onnan kilépés elhatározása,
s.) a lépcsőház közösségi megbízottak díjazásának megállapítása,
t.) döntés minden olyan kérdésben, amelyet jogszabály vagy az alapszabály a küldöttgyűlés hatáskörébe utal,
z.) Minden egyéb feltétel nélkül lehet írásbeli Küldöttgyűlést tartani jogerős bírósági határozat végrehajtására az annak megfelelő Küldöttgyűlési határozati javaslat megküldésével.

Nem lehet írásban szavazni a küldöttgyűlés hatáskörénél a.) – g.) pontokban meghatározott ügyekben.

A küldöttgyűlést legalább évi egy alkalommal kell összehívni. Az összehívásról az igazgatóság tartozik gondoskodni. A meghívót írásban, az ülést megelőzően 15 nappal kell a küldöttek részére megküldeni, amely egyben tájékoztatást ad az ülés tárgysorozati pontjairól. A küldöttgyűlésre meg kell hívni az igazgatóság tagjait és a felügyelő bizottság feladatát ellátó személyt, amennyiben nem küldöttek, valamint az ügyvezető igazgatót tanácskozási joggal. A küldöttgyűlés helyéről és időpontjáról szövetkezetünk a tagokat és nem tag tulajdonosokat honlapján tájékoztatja, valamint a tájékoztatást kifüggeszti a lépcsőházakban. A küldöttgyűlés határozatképes, ha a küldöttek felénél több küldött van jelen.

A küldöttgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Megismételt küldöttgyűlést tartani nem lehet.

A küldöttgyűlésen szavazati joggal kizárólag a küldöttek vesznek részt. Annak érekében, hogy a szavazás törvényessége egyértelműen megállapítható legyen, a küldötteket és a nem küldött megjelenteket jól átláthatóan, egyértelműen el kell különíteni egymástól. A küldöttek közé nem küldött nem ülhet, és be sem mehet közéjük. A küldöttek évente más, jól azonosítható szavazó kártyát kapnak, melyet kötelesek felhasználni a szavazás során, annak felemelésével.

A küldöttgyűlésen hozzászólni kizárólag a napirendhez lehet, és csak olyan terjedelemben, amely a küldöttgyűlés megtartását, annak időbeli korlátjára tekintettel nem akadályozza. A szó megvonható attól a hozzászólótól, aki nem napirendi ponthoz tartozóan, vagy a napirendi pontról a küldöttek által érzékelten felesleges hosszúsággal beszél. Amennyiben a hozzászólás nem a napirendi ponthoz tartozik, ezt a levezető elnök hivatalból észleli, ha felesleges terjedelemben szól hozzá a napirendi ponthoz a küldöttek tehetnek javaslatot a hozzászóló ezen jogának megvonásához, melyet a levezető elnök foganatosíthat. A jegyzőkönyvben szerepelnie kell a szómegvonás okának is. A küldöttgyűlésen a küldötteken kívül csak tulajdonosok szólhatnak hozzá a napirendhez, a hozzászólásra vonatkozó szabályok betartásával. Nem szövetkezeti tag a küldöttgyűlésen nem jelenhet meg, kivéve a nem tag tulajdonost, mivel a küldöttgyűlés nem nyilvános rendezvény. A küldötteknek a küldöttgyűlésen történő megjelenési kötelezettsége kizárólag a határozathozatal céljából feltüntetett naprendi pontokra vonatkozik. Az egyebek napirendi pontok tárgyalásán részvételük nem kötelező, tekintettel arra, hogy a tagság, és a nem tag tulajdonosok az egyebekhez tartozó álláspontjukat a tagértekezleteken adják elő, amelyek kifejezetten e célt szolgálják.

Jelen határozat tartalma a hatályos Alapszabály II. fejezet bevezetőjének 2. bekezdésén alapul, azt részletezi és alkalmazza. A hivatkozott bekezdéssel szemben, törvényes határidőn belül bírósághoz nem fordultak, a nyilvántartó cégbíróság befogadta, így az hatályos és érvényes rendelkezése a szövetkezet Alapszabályának, melynek betartása mindenkire kötelező.

A Székesfehérvári 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet a közgyűlési és küldöttgyűlési határozatait, továbbá a tagságnak szóló értesítéseket közzé teszi a honlapján, valamint a

honlapján teszi közzé a jogszabály által részére kötelezően előírt hirdetményeket, amelyeket nem köteles cégközlönyben közzétenni.
A küldöttgyűlésen a jegyzőkönyvvezetés tartalmi és alaki kellékeire, a közgyűlési jegyzőkönyv szabályait kell alkalmazni. A jegyzőkönyvvezetőkről az igazgatóság gondoskodik, a küldöttgyűlés a jegyzőkönyv- hitelesítők személyét választja nyílt, egyszerű szótöbbségű szavazással. A jegyzőkönyvet aláírják a jegyzőkönyv-hitelesítők, a jegyzőkönyvvezetők, az elnök, és ügyvéd vagy jogtanácsos ellenjegyzi. A küldöttgyűlési határozat közlésére, a közgyűlési határozatok közlésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

3.) <u>Tagértekezlet</u>
A tagértekezlet a szövetkezet helyi önkormányzati egysége az tagértekezlethez tartozó szövetkezeti tagok száma megegyezik az intéző bizottságok körzetével, amely megegyezik a részközgyűlésre megállapított körzetekkel.
A tagértekezletet évente egyszer össze kell hívni a küldöttgyűlés előtt.
A tagértekezlet célja a tagság véleményének, javaslatainak, észrevételeinek kifejtésére alkalmas fórum megteremtése.
A tagértekezleten tájékoztatja a szövetkezet vezető tisztségviselője a tagokat a szövetkezet helyzetéről, feladatokról, problémákról, tervekről. Véleményét és javaslatát a küldöttgyűlésen küldöttje útján terjeszti elő. A tagértekezletről jegyzőkönyvet készíteni nem kell, a szövetkezet ügyvezető igazgatója gondoskodik írásbeli emlékeztető készítéséről, az írásbeli emlékeztető készítéséhez a szövetkezet dolgozója hangfelvételt készíthet, e hangfelvétel felhasználásával készíti el az írásbeli emlékeztetőt, az írásbeli emlékeztető elkészültét követően a hangfelvételt törli. A hangfelvétel készítését be kell jelenteni a tagértekezleten a megjelenteknek, azzal a tájékoztatással, hogy az írásbeli emlékeztető elkészültét követően, a hangfelvételt az azt készítő törölni fogja. Más a tagértekezleten hangfelvételt nem készíthet.
A küldötteket, ahogy a küldött intézmény bevezetése óta mindig a lépcsőházi közösségek választják, hogy hány lépcsőház választ egy küldöttet, az az ott található lakások számától függ, figyelembe véve az 50 fős szabályt. A választásra jogosult tagok többségi szavazással döntenek az SZMSZ-ben megállapított módon.
A tagértekezlet kötelező érvényű határozatot nem hozhat, a szövetkezetet, a szövetkezet igazgatóságát és ügyvezetőjét, valamint az általuk irányított apparátust nem kötelezheti semmilyen formában.
A tagértekezletet az igazgatóság hívja össze, az időpont és hely megjelölésével, a napirend közlésével, a tagértekezletet megelőzően legalább 8 nappal.
Megismételt taggyűlést tagértekezlet esetében tartani nem kell, mivel a választás írásban történik, egyéb esetekben pedig a szövetkezet egészére a tagértekezlet kötelező határozatot nem hozhat.
A házat érintő hitelfelvétel esetén, amennyiben a tagok magántulajdonában álló lakások jelzálogjoggal történő megterhelése is szükséges, a hitel csak akkor vehető fel, ha minden lakástulajdonos a jelzálogjog bejegyzéséhez írásban hozzájárul.
A tagértekezlet működésére a szervezeti és működési szabályzat rendelkezései az irányadók a továbbiakban.

3.) A. Szövetkezetünk alapegysége a lépcsőház, mely önálló elszámolási egység.

A lépcsőház hatáskörébe tartozik:

A.) a.) a lépcsőház gazdálkodásának megtárgyalása,

A.) b.) a lépcsőház üzemeltetési költség összegének megállapítására javaslat,

A.) c.) a nagyobb összegű javításokra, felújításokra javaslattétel,

A.) d.) a lépcsőházi közösségi megbízott megválasztása,
A.) e.) a küldöttgyűlés által a lépcsőház közösségi megbízott díjazásán felüli többletdíjazás megállapítása,

A.) f.) a lépcsőházban biztonsági kamera felszereléséről döntés írásbeli szavazással, 2/3-os minősített többséggel.

A lépcsőház döntéseit szavazással hozza. A szavazás írásban történhet. A szavazás egyszerű szótöbbséggel történik a Szt-ben (2004.évi CXV.tv.) előírt általános szabályok alapján.

4.)Igazgatóság

Az igazgatóságot a tagok sorából a küldöttgyűlés titkos szavazással öt évre választja. A küldöttgyűlés –az elnök személyét is beleszámítva – 9 tagú igazgatóságot választ. Az igazgatóság a jogszabályokat, az alapszabály és a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott keretek között, valamint a közgyűlés és a küldöttgyűlés határozatának megfelelően szervezi és irányítja a szövetkezet működését és gazdálkodását. Dönt és intézkedik a szövetkezet működésének és gazdálkodásának minden ügyében, melyet a jogszabály vagy alapszabály nem utal a közgyűlés, küldöttgyűlés vagy a szövetkezet más szervének hatáskörébe.

Különösképpen a következők tartoznak az igazgatóság hatáskörébe:

a.) Az érdekképviseleti tevékenység tényleges szervezése, irányítása,
b.) az épületek és egyéb létesítmények birtokbavételénél gondoskodik a szövetkezet és a tagok képviseletéről, érdekeinek védelméről, a hiánypótlási, szavatossági és az azzal összefüggő kártérítési igények érvényesítéséről.
c.)rendszeresen ellenőrzi az épületek állapotát, gondoskodik az épületek karbantartásáról és üzemeltetéséről, a felújítási munkák előkészítéséről és megvalósításáról,
d.) eljár a fenntartási (L.Sz.Tv.56.§.) fizetési kötelezettséget nem teljesítő tagokkal szemben, indokolt esetben a intéző bizottsági tagokat is bevonja,
e.) gondoskodik a szövetkezeti vagyon kezeléséről és megóvásáról,
f.) gondoskodik a tagok által használt vagy megürült közös és egyéb helyiségek, (garázs, műhely, üzlethelyiség, stb.) létesítmények hasznosításáról.
g.)az ügyvezető igazgatóval szemben gyakorolja a munkáltatói jogokat,
h.) összehívja a közgyűlést, (részközgyűlést) küldöttgyűlést, a tagértekezleteket, (munkahelyi tanácskozásokat) és gondoskodik azok előkészítéséről,
i.) meghatározza a küldöttgyűlés határozata és a lépcsőházak javaslata alapján az adott lépcsőházban található lakásokra eső üzemeltetési és felújítási hozzájárulás befizetési kötelezettség mértékét. Az igazgatóság a küldöttgyűlés által határozatban megállapított legkisebb és legnagyobb összeg között állapíthatja meg ezen befizetési kötelezettségek mértékét,
j.) a tárgyévben befizetett üzemeltetési hozzájárulások év végi elszámolását követően azon tagok esetében, akiknél a ráfordítás több volt, mint a befizetés, és negatív egyenleg keletkezik, pótbefizetést jogosult elrendelni a negatív különbözet mértékéig. A tagnak a pótbefizetést az elrendelésről szóló értesítést követő 30 napon belül kell a pótbefizetést teljesíteni,
k.) dönt a felújítási és üzemeltetési alapok év végi egyenlegének biztosításáról a mindenkor hatályos jogszabályi keretek között,

l.) az igazgatóság a tag tulajdonában álló lakást érintő tulajdonos változás esetén a tag írásbeli, igazolhatóan kézbesített kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni,

m.) Az Igazgatóság a 104/2011.(IV.29.) Korm. rendelet alapján megalkotja a fűtés költségmegosztók használatára vonatkozó szabályzatát, azt rendszeresen karbantartja az esetleges jogszabály változások nyomán, és a szabályzat rendelkezéseit alkalmazza, és rendelkezései szerint szolgáltat adatot a fűtésszolgáltatók felé.

n.) Az Igazgatóság élet, testi épség, egészség veszélye, vagy rövid időn belül bekövetkező vagyoni kár megelőzése érdekében, vagy hatóság kötelezése, jogszabály előírása alapján, illetve az épület rendeltetésszerű működéséhez műszakilag indokolt esetben szükséges, sürgősen elvégzendő munkákra hitelfelvételről dönthet épületenként (egy törzslap, helyrajzi szám minősül egy épületnek) 50 millió forint erejéig, amennyiben a tárgybeli épület felújítási alapja hiányos, az elvégzendő munkák fedezésére nem elégséges. Az Igazgatóság a hitelfelvételről utólag köteles beszámolni a Küldöttgyűlésnek.

o.) Az Igazgatóság megállapítja a vízdíj felosztásról szóló szabályzatot, és átruházott hatáskörben megállapítja a vízközmű szolgáltató által visszautasított lakások tulajdonosainak többletüzemeltetési díját.

p.) A jogszabály alapján kötelező tűzvédelmi szabályzat, ott meghatározott módon történő elkészíttetéséről gondoskodik, a kész szabályzatot köteles igazolhatóan kézbesíteni postai úton, vagy személyes kézbesítéssel, aláírás ellenében minden szövetkezeti tagnak és nem szövetkezeti tag tulajdonosnak.

A szövetkezet által történő felújítási kölcsön felvétele esetén:

- kidolgozza és a küldöttgyűlés elé terjeszti a kölcsön összegszerűségét megalapozó műszakilag is alátámasztott adatokat és
- a kölcsön fedezetének, a visszafizetés rendjének, valamint a tulajdonosok fizetési kötelezettségének adatait.

Gondoskodik arról, hogy a szövetkezet a kölcsön visszafizetésének időben és megfelelően eleget tegyen.

Számot ad a küldöttgyűlésnek a szövetkezet működéséről az igazgatóság tevékenységéről és a küldöttgyűlés elé terjeszti a szövetkezet zárszámadását és a következő évi költség előirányzatot.

Az igazgatóság a határozataiért és azok végrehajtásáért a küldöttgyűlésnek tartozik felelősséggel.

Az igazgatóság szükség szerint, de legalább kéthavonta tartja üléseit. Határozatképes, ha az igazgatóság tagjainak 2/3-a jelen van. Az igazgatósági ülésekre a felügyelő bizottság feladatát ellátó személyt és az ügyvezető igazgatót meg kell hívni. Az igazgatósági ülésen a felügyelő bizottság feladatát ellátó személy és az ügyvezető igazgató tanácskozási joggal vesz részt.
Az igazgatósági ülés összehívásáról az elnök gondoskodik. Az igazgatóság működésének részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzat tartalmazza.
Az Igazgatóság azon határozatait, amelyek a tagokra vagy nem tag tulajdonosokra általánosan kötelezettséget írnak elő, a szövetkezet honlapján kell közzétenni. A nem általános kötelezettségekről az érintett tagokat kell tájékoztatni, amely történhet honlapon, vagy a kézbesítés egyéb elfogadott útján.

5.) A szövetkezet bizottságai

Szövetkezetnél állandó jelleggel az alábbi bizottságok működnek:

- felügyelő bizottság feladatát ellátó személy
- intéző bizottság, melynek elnöke az adott körzet igazgatósági tagja,
- az igazgatóság –szükség esetén- egyéb más bizottságokat is létrehozhat.

Felügyelő bizottság feladatát ellátó személy

A szövetkezet egész tevékenységének folyamatos ellenőrzése. A küldöttgyűlés a tagok sorából 5 éves időtartamra, titkos szavazással, egyszerű szótöbbséggel felügyelő bizottság feladatát ellátó személyt választ. A felügyelő bizottság feladatát ellátó személy nem lehet a szövetkezet alkalmazottja, az igazgatóság tagja, elnöke vagy ezek Ptk.-ban meghatározott hozzátartozója.

A felügyelő bizottság feladatát ellátó személy:

a.) a lakásszövetkezet 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 kérés teljesítését nem tagadhatják meg.

c.) az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak, illetőleg a közgyűlés (részközgyűlés, küldöttgyűlés) határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el.

d.) indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak a felmentését, visszahívását, felelősségre vonását, továbbá a közgyűlés (küldöttgyűlés) összehívását,

e.) összehívja a közgyűlést (küldöttgyűlést), ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének,

f.) az éves beszámoló alapján véleményt nyilvánít a küldöttgyűlés részére a lakásszövetkezet gazdálkodásáról. E nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.

g.) véleményt nyilváníthat a közgyűlés (küldöttgyűlés) elé terjesztett más beszámolókról és jelentésekről,

h.) javaslatot tesz a küldöttgyűlésnek a tisztségviselők díjazásának megállapítására.

i.) tevékenységéről a közgyűlésnek, illetve a küldöttgyűlésnek évente egyszer beszámol,

A szövetkezet illetékes szervei kötelesek érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság feladatát ellátó személy javaslatait, indítványait, s azok tárgyában határozni. A felügyelő bizottság feladatát ellátó személy az igazgatósági ülésen tanácskozási joggal vesz részt. A felügyelő bizottság feladatát ellátó személy az ellenőrzés és vizsgálat minél eredményesebb elvégzése érdekében külső szakember közreműködését is igénybe veheti. A felügyelő bizottság feladatát ellátó személy jogosult az iratokba betekinteni, továbbá a tagoktól és alkalmazottaktól felvilágosítást kérni. A felvilágosítás megadása kötelező.

Intéző bizottság

Szövetkezetünkben területi, körzeti egységenként intéző bizottságok működnek, melynek létszámát, hatáskörét, és működési szabályait a szervezeti és működési szabályzat állapítja meg.

Könyvvizsgáló

A Lakásfenntartó Szövetkezet legfőbb szerve, küldöttgyűlése, könyvvizsgálót választ, legfeljebb 5 éves időtartamra. A könyvvizsgáló választást követően a küldöttgyűlés jogosult az igazgatóságot felhatalmazni a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés határozattal történő elfogadására, és az igazgatóság elnöke által történő aláírására. A könyvvizsgáló tevékenységére kizárólag a hatályos jogszabályok előírásai alkalmazhatók, sem a küldöttgyűlés, sem az igazgatóság nem rendelkezik utasítási joggal a megválasztott könyvvizsgálóval szemben. A könyvvizsgáló személyét a törvényes határidőn belül be kell jelenteni az illetékes Cégbíróságnak.

IV. F e j e z e t

1.) Tisztségviselők:
a.) a szövetkezet elnöke
b.) az igazgatóság tagjai
c.) a felügyelő bizottság feladatát ellátó személy

A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.

2.) Nem tisztségviselő választott testületi, az érdekképviseleti tevékenységben résztvevő tagok:
a.) a területi szövetség választott küldöttei
b.) országos szövetség küldötte
c.) közösségi megbízottak

A választott testületi tagok a szövetkezeti és érdekképviseleti célokat megvalósító szerveződések tisztségviselői. A választott testületek tagjait a tisztségviselőkre vonatkozó szabályok szerint kell megválasztani, szintén titkos szavazással.
A szövetkezet elnökét, az igazgatóság tagjait, és a felügyelő bizottság feladatát ellátó személyt a küldöttgyűlés küldöttgyűlésen, urnás titkos szavazással választja meg, a könyvvizsgálót nyílt szavazással választja meg, a szövetkezet egyéb választáson alapuló feladatot ellátó tagjait az SZMSZ –ben meghatározott módon.

3.) Nem lehet tisztségviselő az, aki

a.) nem tagja a szövetkezetnek,
b.) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság alá helyezett,
c.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek, mindaddig, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül, akit a Szövetkezettel szemben elkövetett bűncselekmény miatt jogerősen elítéltek vagy próbára bocsátottak, az ügydöntő határozat jogerőre emelkedését követő 5 évig,
d.) akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az ítélet hatálya alatt a szövetkezet tevékenységi körében felsoroltakat érintő eltiltás esetén,
e.) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg,
f.) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet,
g.) jogi személy tag képviselője
h.) 2 havi közös költség tartozása áll fenn, illetve egyéb fizetési kötelezettségét határidőre nem teljesítette a Szövetkezettel szemben.
i.) Nem választható meg Küldöttnek és Közösségi megbízottnak, aki jelölése előtt nem adja írásba, hogy megválasztása esetén hozzájárul, neve, lakcíme és telefonszáma közléséhez, az Őt megválasztó szövetkezeti tagoknak.

Az a.) - h.) pontokban felsorolt kizáró okok alkalmazandók a IV. fejezet 2.) pontjában felsorolt nem tisztségviselő, de feladatot ellátó választott tagokra és a küldöttekre is. A nem tisztségviselő választott személy esetében a felmentésről nem közgyűlés vagy küldöttgyűlés dönt, hanem az Igazgatóság megállapítja a kizáró ok beálltát. Az igazgatósági határozattal

szemben az érintett személy bírósághoz fordulhat, a szövetkezeti határozat megtámadására megállapított törvényes határidőn belül.

A tisztségviselők feladatuk ellátása során az általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességük megszegésével a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek akkor is, ha a szövetkezettel munkaviszonyban állnak. Nem terheli a felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a felügyelő bizottság feladatát ellátó személynek –írásban- bejelentette.

A szövetkezet elnökét a küldöttgyűlés a tagok sorából titkos szavazással 5 (öt) évi időtartamra választja. Az elnök egyúttal az igazgatóságnak is az elnöke, és mint magasabb vezető állású tisztségviselő a szövetkezettel munkajogviszonyban állhat. Az elnök a szövetkezet működését és gazdálkodását jogszabályoknak, az alapszabálynak és más belső szabályzatnak, valamint a közgyűlés, a küldöttgyűlés, és az igazgatóság határozatainak megfelelően az ügyvezető igazgató útján irányítja.

A lakásszövetkezet tisztségviselőinek a küldöttgyűlés a tevékenységükkel arányban álló díjazást állapít meg. A szövetkezet a tisztségviselőkkel –a felügyelő bizottság feladatát ellátó személyt kivéve- munkaviszonyt is létesíthet.

4.) Megszűnik a tisztségviselők megbízatása:
a.) a megbízatás időtartama lejártával,
b.) a tisztségviselő halálával,
c.) a megválasztó szervhez intézett lemondással.
d.) a közgyűlés általi felmentéssel,
e.) a tagsági viszony megszűnésével, feltéve, hogy e törvény vagy az alapszabály szerint a tisztség betöltéséhez tagsági viszony szükséges,

4./ 1.) Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha a kizáró okot vagy az összeférhetetlenséget az annak felmerülésétől számított 15 napon belül nem szünteti meg, és ezt okirattal nem igazolja.

4./ 2.) A tisztségviselő felmentéséről a közgyűlés (küldöttgyűlés) titkos szavazással dönt.

4./ 3.) A megszűnt megbízatású tisztségviselő –az igazgatóság írásbeli felkérése alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében- köteles az új tisztségviselő megválasztásáig, de legfeljebb a megbízatás megszűnésétől számított 90. nap leteltéig ügyvivő tisztségviselőként közreműködni a lakásszövetkezet tevékenységének ellátásában.

4./ 4.) A megszűnt és az új megbízatású tisztségviselők kötelesek feladatkörükkel kapcsolatos átadás-átvétel tényét, a szükséges dokumentumokat, illetve a befejezetlen, folyamatban lévő ügyeket jegyzőkönyvben rögzíteni.

5./ A) Összeférhetetlenség:

Közeli hozzátartozók (Ptk.685.§.b.) és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szövetkezetnek a tisztségviselői.

Ilyen kapcsolat esetén összeférhetetlenség áll fenn,

a.) egyfelől a szakvezető és a vezetőség közvetlen irányítása alá tartozó szervezeti egységek vezetői, másfelől közvetlen felettesük között, továbbá,

b.) másfelől a pénz és anyagkezeléssel megbízott személyek, közvetlen felettesük, valamint a felügyelő bizottság feladatát ellátó személy között.

6.) <u>Tulajdoni viszonyok:</u>

A szövetkezetnél a tulajdoni viszonyok az alábbiak szerint kerülnek megállapításra:

a.) a lakások a tagok és nem tag tulajdonosok magántulajdonában állnak,

b.) Az épület által elfoglalt és hozzátartozó földrészlet, a lakóház épület szerkezetei, a közös használatra szolgáló helyiségek, központi berendezések, továbbá a Lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények (iroda, műhely, raktár, üzlethelyiség, garázs, stb.), valamint minden olyan ingatlanrészlet, amelynek nincs tulajdoni külön lapja és így a szövetkezeti törzslaphoz tartozik, a szövetkezet tulajdonában áll. A tulajdoni külön lappal rendelkező ingatlanok a tulajdoni lap II. részén feltüntetett tulajdonos tulajdonában állnak.

c.) A Szövetkezet tulajdonában állnak az alábbi helyrajzi szám alatt székesfehérvári tulajdoni lapon felvett ingatlanok:

Törzslap hrsz	Cím	
földr. Épület	utca	házsz.
3723/5/A	Mikszáth K. utca	1-7.
4504/1/A	Palotai út	67-79.
4504/4/A	Palotai út	53-65.
5446/8/A	Kelemen B. utca	22.
/B	Kelemen B. utca	24.
5531/9/A	Kelemen B. utca	9-11.
5862/2/A	Cserepes köz	5-7.
5862/11/A	Sziget utca	47-51.
5862/13/A	Tolnai utca	34.
5862/15/A	Tolnai utca	44-46.
5862/23/A	Sütő utca	16-28.
6132/1/A	Széchenyi utca	33-37.
6132/3/A	Széchenyi utca	39-43.
6148/1/A	Széchenyi utca	47-51.
8505/1/A	Király sor	57-65.B.102
8517/1/A	Király sor	29-33.
8517/2/A	Király sor	35-39.
8517/3/A	Király sor	41-45.
8517/4/A	Király sor	47-51.
8533/5/A	Budai út	100.
8533/6/A	Budai út	96.
8533/7/A	Budai út	92.
8587/13/A	Budai út	80-88.
8636/6/A	Sarló utca	6.
8636/7/A	Sarló utca	8.
8636/8/A	Sarló utca	10.
8636/10/A	Sarló utca	14.
8685/A	Rákóczi utca	27-29.

8688/2/A	Salétrom	1-9.
8688/3/A	József A. utca	4-6.
8688/5/A	József A. utca	10-12.
8688/6/A	Salétrom	11-19.
8688/7/A	Gáz utca	17/a,b.
8688/8/A	Gáz utca	11-15.
8688/9/A	Gáz utca	9/a,b,c.
8697/8/A	Radnóti tér	1-3.
:/B	Radnóti tér	4-5.
:/C	Radnóti tér	6-7.
:/D	Radnóti tér	8-9.
8697/9/A	Pilinszky tér	1-3.
:/B	Pilinszky tér	4-5.
:/C	Pilinszky tér	6-7.
:/D	Pilinszky tér	8-9.
8778/A	Rákóczi út	6-8.
8779/A	Rákóczi út	10-12.
8780/A	Rákóczi út	14-16.
8784/A	Kígyó utca	1-4.
8800/2/A	Mancz J. utca	4/a,b,c,d. (36-42)
8813/A	Mancz J. utca	6-14
9804/5/A	Budai út	163.
9804/6/A	Budai út	165.
9817/A	Köfém ltp.	8-10.

Nem lakás céljára szolgáló egyéb önálló ingatlanok:

3723/5/A/ 97 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 1.
3723/5/A/ 98 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 1.
3723/5/A/ 99 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 3.
3723/5/A/100 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 3.
3723/5/A/101 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 7.
3723/5/A/102 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 7.
3723/5/A/103 hrsz	tároló	17 m^2	Mikszáth Kálmán u. 7.
3723/5/A/104 hrsz	iroda	16 m^2	Mikszáth Kálmán u. 1.
3723/5/A/105 hrsz	üzlet	16 m^2	Mikszáth Kálmán u. 3.
3723/5/A/106 hrsz	üzlet	16 m^2	Mikszáth Kálmán u. 5.
3723/5/A/107 hrsz	iroda	16 m^2	Mikszáth Kálmán u. 7.

4504/1/A/281 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/282 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/283 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/284 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/285 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 69.
4504/1/A/286 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 69.
4504/1/A/287 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 69.
4504/1/A/288 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 69.
4504/1/A/289 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 71.
4504/1/A/290 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 71.
4504/1/A/291 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 71.
4504/1/A/292 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 71.
4504/1/A/293 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 73.

4504/1/A/294 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 73.
4504/1/A/295 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 73.
4504/1/A/296 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 73.
4504/1/A/297 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 75.
4504/1/A/298 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 75.
4504/1/A/299 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 75.
4504/1/A/300 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 75.
4504/1/A/301 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 77.
4504/1/A/302 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 77.
4504/1/A/303 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 77.
4504/1/A/304 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 77.
4504/1/A/305 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 79.
4504/1/A/306 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 79.
4504/1/A/307 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 79.
4504/1/A/308 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 79.
4504/1/A/309 hrsz	iroda	5 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/310 hrsz	üzlet	24 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/311 hrsz	üzlet	57 m^2	Palotai út 67.
4504/1/A/312 hrsz	iroda	35 m^2	Palotai út 67.
4504/4/A/281 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 55.
4504/4/A/282 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 55.
4504/4/A/283 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 55.
4504/4/A/284 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 55.
4504/4/A/285 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 57.
4504/4/A/286 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 57.
4504/4/A/287 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 57.
4504/4/A/288 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 57.
4504/4/A/289 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 59.
4504/4/A/290 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 59.
4504/4/A/291 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 59.
4504/4/A/292 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 59.
4504/4/A/293 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 61.
4504/4/A/294 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 61.
4504/4/A/295 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 61.
4504/4/A/296 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 61.
4504/4/A/297 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 63.
4504/4/A/298 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 63.
4504/4/A/299 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 63.
4504/4/A/300 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 63.
4504/4/A/301 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 65.
4504/4/A/302 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 65.
4504/4/A/303 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 65.
4504/4/A/304 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Palotai út 65.
4504/4/A/305 hrsz	üzlet	68 m^2	Palotai út 53.
4504/4/A/306 hrsz	iroda	17 m^2	Palotai út 53.
4504/4/A/307 hrsz	üzlet	17 m^2	Palotai út 53.
4504/4/A/308 hrsz	üzlet	12 m^2	Palotai út 53.
4504/4/A/309 hrsz	üzlet	12 m^2	Palotai út 53.
5446/8/A/24 hrsz	üzlet	33 m^2	Kelemen B. utca. 22.
5446/8/B/24 hrsz	üzlet	20 m^2	Kelemen B. utca 24.

5862/2/A/133 hrsz	iroda	21 m^2	Cserepes köz 5.
5862/2/A/134 hrsz	üzlet	21 m^2	Cserepes köz 7.
5862/2/A/135 hrsz	üzlet	21 m^2	Cserepes köz 7.
5862/11/A/91 hrsz	üzlet	17 m^2	Sziget utca 49.
5862/11/A/92 hrsz	üzlet	17 m^2	Sziget utca 49.
5862/11/A/93 hrsz	üzlet	17 m^2	Sziget utca 51.
5862/11/A/94 hrsz	üzlet	17 m^2	Sziget utca 51.
5862/15/A/63 hrsz	üzlet	17 m^2	Tolnai utca 44.
5862/15/A/64 hrsz	üzlet	17 m^2	Tolnai utca 44.
5862/32/A/104 hrsz	üzlet	12 m^2	Sütő utca 16.
5862/32/A/105 hrsz	üzlet	12 m^2	Sütő utca 18.
5862/32/A/106 hrsz	üzlet	12 m^2	Sütő utca 20.
6132/1/A/141 hrsz	üzlet	31 m^2	Széchenyi utca 33 .
6132/1/A/142 hrsz	üzlet	17 m^2	Széchenyi utca 33.
6132/1/A/143 hrsz	iroda	17 m^2	Széchenyi utca 33.
6132/1/A/144 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 33 .
6132/1/A/145 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Széchenyi utca 33 .
6132/1/A/146 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Széchenyi utca 35 .
6132/1/A/147 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 35 .
6132/1/A/148 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Széchenyi utca 37.
6132/1/A/149 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 37.
6132/3/A/100 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 39.
6132/3/A/101 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 39.
6132/3/A/102 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 39.
6132/3/A/103 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 41.
6132/3/A/104 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 41.
6132/3/A/105 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 41.
6132/3/A/106 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 43.
6132/3/A/107 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 43.
6132/3/A/108 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 43.
6148/1/A/145 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Széchenyi utca 47.
6148/1/A/146 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 47.
6148/1/A/147 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 49.
6148/1/A/148 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Széchenyi utca 49.
6148/1/A/149 hrsz	tároló	17 m^2	Széchenyi utca 51.
6148/1/A/150 hrsz	gk. tároló	17 m^2	Széchenyi utca 51.
8505/1/A/103 hrsz	üzlet	38 m^2	Király sor 63.
8505/1/A/104 hrsz	üzlet	66 m^2	Király sor 63-65.
8505/1/A/105 hrsz	üzlet	33 m^2	Király sor 65.
8517/1/A/52 hrsz	üzlet	36 m^2	Király sor 29.
8517/1/A/53 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 29.
8517/1/A/54 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 31.
8517/1/A/55 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 33.

8517/2/A/46 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 35.
8517/2/A/47 hrsz	üzlet	54 m^2	Király sor 37.
8517/2/A/48 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 37.
8517/2/A/49 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 39.
8517/2/A/50 hrsz	iroda	54 m^2	Király sor 35-37.
8517/3/A/52 hrsz	üzlet	18 m^2	Király sor 41.
8517/3/A/53 hrsz	üzlet	18 m^2	Király sor 41.
8517/3/A/54 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 41.
8517/3/A/55 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 43.
8517/3/A/56 hrsz	***tároló***	***13 m^2***	***Király sor 45.***
8517/4/A/52 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 47.
8517/4/A/53 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 49.
8517/4/A/54 hrsz	tároló	13 m^2	Király sor 51.
8587/13/A/186 hrsz	üzlet	34 m^2	Budai út 86.
8587/13/A/187 hrsz	üzlet	63 m^2	Budai út 88.
8587/13/A/188 hrsz	üzlet	63 m^2	Budai út 88.
8636/6/A/41 hrsz	üzlet	33 m^2	Sarló utca 6
8636/6/A/42 hrsz	üzlet	22 m^2	Sarló utca 6.
8636/7/A/41 hrsz	iroda	25 m^2	Sarló utca 8.
8636/7/A/42 hrsz	iroda	18 m^2	Sarló utca 8.
8636/8/A/41 hrsz	üzlet	34 m^2	Sarló utca 10.
8636/8/A/42 hrsz	üzlet	32 m^2	Sarló utca 10.
8636/8/A/43 hrsz	üzlet	22 m^2	Sarló utca 10.
8688/2/A/90 hrsz	iroda	13 m^2	Salétrom utca 1.
8688/2/A/91 hrsz	iroda	13 m^2	Salétrom utca 3.
8688/2/A/92 hrsz.	garázs	18 m2	Salétrom utca 1.
8688/3/A/81 hrsz	üzlet	11 m^2	József A. utca 4.
8688/3/A/82 hrsz	üzlet	9 m^2	József A. utca 4.
8688/3/A/83 hrsz	üzlet	48 m^2	József A. utca 6.
8688/3/A/84 hrsz	üzlet	15 m^2	József A. utca 6.
8688/5/A/81 hrsz	üzlet	48 m^2	József A. utca 12.
8688/5/A/82 hrsz	***üzlet***	***15 m^2***	***József A. utca 12.***
8688/6/A/86 hrsz	garázs	16 m^2	Salétrom utca 17.
8688/6/A/87 hrsz	garázs	16 m^2	Salétrom utca 19.
8688/6/A/88 hrsz	garázs	16 m^2	Salétrom utca 19.
8688/6/A/89 hrsz	garázs	16 m^2	Salétrom utca 19.
8688/6/A/90 hrsz	iroda	12 m^2	Salétrom utca 11.
8688/6/A/91 hrsz	tároló	11 m^2	Salétrom utca 13.
8688/6/A/92 hrsz	tároló	11 m^2	Salétrom utca 15.
8688/6/A/93 hrsz	tároló	11 m^2	Salétrom utca 17.
8688/6/A/94 hrsz	tároló	11 m^2	Salétrom utca 19.
8688/6/A/95 hrsz.	garázs	17 m2	Salétrom utca 11.

8688/8/A/55 hrsz	üzlet	12 m^2	Gáz utca 11.
8688/8/A/56 hrsz	üzlet	12 m^2	Gáz utca 13.
8688/8/A/57 hrsz	üzlet	12 m^2	Gáz utca 15.
8778/A/61 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 6.
8778/A/62 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 6.
8778/A/63 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 8.
8778/A/64 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 8.
8778/A/65 hrsz	üzlet	17 m^2	Rákóczi utca 8.
8778/A/66 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 8.
8778/A/67 hrsz.	garázs	16 m2	Rákóczi utca 6.
8779/A/61 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 10.
8779/A/62 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 10.
8779/A/63 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 12.
8779/A/64 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 12.
8779/A/65 hrsz	üzlet	17 m^2	Rákóczi utca 12.
8779/A/66 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 12.
8779/A/67 hrsz.	garázs	16 m2	Rákóczi utca 10.
8780/A/61 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 14.
8780/A/62 hrsz	üzlet	17 m^2	Rákóczi utca 14.
8780/A/63 hrsz	üzlet	17 m^2	Rákóczi utca 16.
8780/A/64 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 16.
8780/A/65 hrsz	üzlet	17 m^2	Rákóczi utca 16.
8780/A/66 hrsz	tároló	17 m^2	Rákóczi utca 16.
8780/A/67 hrsz.	tároló	16 m2	Rákóczi utca 14.
8784/A/121 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 1.
8784/A/122 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 1.
8784/A/123 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 1.
8784/A/124 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 1.
8784/A/125 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 2.
8784/A/126 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 2.
8784/A/127 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 2.
8784/A/128 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 2.
8784/A/129 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 3.
8784/A/130 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 3.
8784/A/131 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 4.
8784/A/132 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 4.
8784/A/133 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 4.
8784/A/134 hrsz	tároló	17 m^2	Kígyó utca 4.
8784/A/135 hrsz.	garázs	16 m2	Kígyó utca 3.
8800/2/A/143	garázs	18 m2	Mancz János u. 4/d.
8813/A/151 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 6.
8813/A/152 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 6.
8813/A/153 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 6.
8813/A/154 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 8.
8813/A/155 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 8.

8813/A/156 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 8.
8813/A/157 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 12.
8813/A/158 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 12
8813/A/159 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 14.
8813/A/160 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 14
8813/A/161 hrsz	tároló	17 m^2	Mancz János u. 14
8813/A/162 hrsz	üzlet	43 m^2	Mancz János u. 6.
8813/A/163 hrsz	üzlet	15 m^2	Mancz János u. 8.
8813/A/164 hrsz	üzlet	15 m^2	Mancz János u. 12.
8813/A/165 hrsz	üzlet	15 m^2	Mancz János u. 14.

4294 hrsz	lakóház, udv. Gazd. Ép Móri út 86.
4504/2 hrsz	transzformátor ház Palotai út 67 sz
4504/3 hrsz	hőközpont Palotai út 65 sz.
8662/4/B/27 hrsz	garázs Gáz utca 2 sz.
8662/4/B/28 hrsz	garázs Gáz utca 2 sz.

5862/32/A/107 hrsz	lakás	67m2	Sütő u. 18. fszt.2.
5862/2/A/136 hrsz.	lakás	53 m2	Cserepes köz 7. fszt.6.
5862/11/A/95 hrsz.	lakás	55 m2	Sziget u. 49. I/3.
8533/7/A/1 hrsz.	lakás	54 m2	Budai u. 92. fszt. 1.
8697/8/A/1 hrsz.	lakás	53 m2	Radnóti tér 1. fszt. 1.
6132/3/A/3 hrsz.	lakás	55 m2	Széchenyi u. 39. fszt. 3.
5862/15/A/61 hrsz.	lakás	53 m2	Tolnai u. 44. 1/3.

A lakóházak épületszerkezetei:

- a lakóház alapjai, továbbá függőleges és vízszintes tartószerkezetei a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő falak kivételével,
- a lakóház nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei, ide nem értve a lakásokhoz tartozó ablakokat és erkélyajtókat,
- lakóház kéményei,
- a lakóház tetőzete és az azon lévő tetőfelépítmények,
- a lakóházon lévő ereszcsatornák és lefolyóvezetékek.

Közös használatra szolgáló helyiségek és területei:

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

A lakóépület központi berendezései:

- a felvonó, amely veszélyes üzem, ezért annak karbantartása biztonságtechnikai ellenőrzése fokozott figyelmet igényel, az emberi élet és testi épség megóvása érdekében, ezért a szövetkezet Igazgatósága Lift Fenntartási Szabályzatot készít melynek betartását fokozottan ellenőrzi.
- a központi szellőztető berendezés, a lakás szellőző nyílásáig,
- a szemétledobó, amelyet, tekintettel arra, hogy az épület központi berendezése és a lakások komfortfokozatához hozzátartozik, megszüntetni csak a lépcsőházban lakástulajdonnal rendelkezők 100% kérésére lehet. A 100% alatt lakásonként egy tag, vagy tulajdonos nyilatkozata értendő, a társasházi tulajdonosi hányad szabálya nem alkalmazható.
- a vízvezeték hálózat a fővízmérőtől, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő alvízmérőkig, az alvízmérővel nem rendelkező helyiségek esetén a helyiség főelzárójáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségekben a vezeték hálózat, az összes berendezés és felszerelés is,
- a szennyvízcsatorna-hálózat a befogadó aknától, a külön tulajdonban álló lakásokban a szerelvényszekrény faláig, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő berendezések belső alvezetékre történő csatlakozásáig, a szövetkezeti tulajdonban álló helyiségben a szennyvízhálózat,
- a szennyvízvezeték a szerelvényszekrény faláig,
- az elektromos vezetékhálózat az áramszolgáltató és fogyasztó külön szerződésben megállapított csatlakozási ponttól, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékekig, a szövetkezeti vagy a tagok közös tulajdonában álló helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a gáz vezetékhálózat az ingatlanon lévő elzáró szerkezettől, ennek hiányában a telekhatártól (csatlakozási ponttól), a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig átalány fogyasztás esetén a fogyasztói készülék előtti főcsapig, szövetkezeti tulajdonban álló közös használatú helyiségekben a fogyasztói vezeték, valamint az összes berendezés és felszerelés is,
- a központi fűtésrendszer a hőleadók nélkül, a szolgáltatói határig, a saját előállítású hőenergia központi fűtőberendezései,
- a használati melegvíz vezeték a szolgáltatói határig, a külön tulajdonban álló lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben lévő alvízmérőkig, az alvízmérővel nem rendelkező helyiségek esetén a helyiség főelzárójáig,
- a kaputelefon felcsengető berendezése a hozzátartozó vezetékhálózattal,
- zártrendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelőrendszer (kamerarendszer).

A lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények, építmények és vagyontárgyak:
- A lakásszövetkezet működéséhez szükséges épületek,
- a lakásszövetkezet nem lakás céljára szolgáló helyiségei,
- a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges berendezésekkel és felszerelésekkel együtt,
- a lakáshoz tartozó földrészleteken lévő egyéb építmények (kerítés, támfal, saját használatú út, járda, kerti építmények és berendezések stb.)

Lakás tartozékai, különösen:
- gáztűzhely,
- kaputelefon készülék,
- központi antenna berendezések (kábelek, csatlakozók, elosztók,)
- a mellékvízmérő, azt követő elzáró szerelvény és vezetékek a fogyasztási pontig, berendezések és szerelvények.

- a központi fűtésrendszer hőleadója, költségmegosztó, termosztatikus fej, a radiátor csatlakozásánál zárógyűrűt (plomba) kell elhelyezni, a zárógyűrű és felhelyezési költségét a lépcsőház üzemeltetési alapjából kell fedezni. Az a lakástulajdonos, aki a zárógyűrű felhelyezését bármely módon akadályozza vagy hátráltatja, az épületben fizetendő legmagasabb fűtés, vízfelfűtés díját köteles megfizetni.)
- a villamos vezetékek a villanyórától számítva az egyes fogyasztókig, (biztosítóaljzat, az egyes fogyasztók, vezetékek, kapcsolók, dugaljak, elosztók, stb.) Azoknál az épületeknél, ahol a villamosmérő az alagsorban van, ott a lakáshoz a kismegszakítótól (biztosítéktól) az egyes fogyasztókig terjedő vezetékszakasz tartozik a lakáshoz.

Az alagsorban található villamos mérők esetében a szövetkezet gyakorolja a szakmai felügyeleti jogot, mivel szövetkezeti tulajdonban álló területen megy keresztül a villanyórát a lakással összekötő vezeték. Közösségi érdek, hogy ezek mindenkor az áram szolgáltatója és a jogszabály által meghatározott szabványos, megfelelő műszaki állapotban legyenek. Teljesítménybővítésük költségviselője a mérőórához tartozó lakás tulajdonosa, a kivitelezés megrendelője pedig a lakásszövetkezet, annak érdekében, hogy a műszaki előírások betartása biztosított legyen. Amennyiben a lakástulajdonos teljesítménybővítést igényel, írásban bejelenti a lakásszövetkezetnek, aki jogosult ellenőrizni a lakás alkalmasságát a nagyobb teljesítmény fogadására (lakáson belüli vezetékek megfelelnek-e a szabályoknak). A lakásszövetkezet csak abban az esetben rendeli meg a teljesítménybővítést, amennyiben a lakás alkalmassága szakértő által igazolva lett. Az igazgatóság jogosult mérlegelni a költségviselés mértékét, illetve megosztását, az eset összes körülményét figyelembe véve.

- ***nyílászárók, tartozékaikkal együtt, amelybe beleértendő az ablakok esetében az ablakpárkány is, mint az ablak tartozéka,***
- beépített szekrények.

V. Fejezet

1.) A lakásszövetkezet gazdálkodása

A szövetkezetnél a gazdasági év január 1-től december 31-ig tart.

A szövetkezet éves költség előirányzat alapján gazdálkodik, amelyet a küldöttgyűlés állapít meg. A szövetkezet tevékenységének gazdasági alapja a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással és felújítással kapcsolatos hozzájárulásai és más befizetései, a szövetkezet által létrehozott pénzeszközök, a felújítási kölcsönök, továbbá a működésével kapcsolatosan a szövetkezetet megillető egyéb bevételek.

Az 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet alaptevékenysége mellett hatékonyságának és eredményességének növelése céljából –jelen alapszabály rendelkezéseinek figyelembe vételével- vállalkozási tevékenységet is folytat. Az ebből származó bevételeit a szövetkezet vagyonának fenntartására, üzemeltetésére, és felújítására fordítja.
A Lakásszövetkezet alaptevékenysége az a tevékenysége, melyet a fenntartás, üzemeltetés és felújítás körében ténylegesen felmerült költségeinek figyelembe vételével, nem nyereségszerzés céljából végez saját tulajdona tekintetében.

2.)A szövetkezet pénzügyi forrásai:

a.)Fenntartási, üzemeltetési hozzájárulás

A szövetkezeti tag és nem szövetkezeti tagtulajdonosok által fizetendő fenntartási hozzájárulás összegét lépcsőházanként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A

fenntartási, üzemeltetési hozzájárulást növeli a tagok és egyéb bérlők által a szövetkezet tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek után fizetett bérleti díj bevétel.

b.) Felújítási hozzájárulás
A szövetkezeti tag és nem szövetkezeti tagtulajdonosok által fizetendő véglegesen átadott pénzeszköz összegét lépcsőházanként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.

A lakóépületek felújítási alapjába kell helyezni:
- a tagoknak, a nem tag lakás tulajdonosoknak e célra előirányzott hozzájárulásait,
- az egyéb, a szövetkezet küldöttgyűlése által az alap javára rendelt bevételeket.

A küldöttgyűlés meghatározott célra (pl. fejlesztés, stb.) a felújítási alapot is igénybe veheti – az elmaradott kamatot is magába foglaló visszapótlási kötelezettség mellett- ha ezzel a szükségessé váló felújítási munkák fedezetét nem veszélyezteti.
A visszapótlás időtartamáról vagy időpontjáról a küldöttgyűlés határozata rendelkezik.
A lakásszövetkezet gazdálkodását a mindenkor hatályos lakásszövetkezetekre vonatkozó szakmai jogszabályok szerint végzi.

VI. F e j e z e t

A szövetkezet képviselete

A szövetkezet cégjegyzésre jogosult képviselője az elnök és az ügyvezető igazgató, e tisztségviselők cégjegyzési joga önálló. A felsorolt tisztségviselők írásbeli meghatalmazása alapján más tag vagy a szövetkezet alkalmazottja is képviselheti a szövetkezetet, együttes cégjegyzési joggal.

Nem képviselheti a szövetkezetet az, aki adott ügyben maga, vagy akinek a házastársa, élettársa, egyenes ágon rokona és testvére ellentétesen érdekelt.
A szövetkezet nevében aláírásra jogosultakat a képviseleti könyvben kell nyilvántartani.

VII. F e j e z e t

Tagsági viszony

1.) A tagsági viszony keletkezése

A szövetkezet tagja lehet minden magyar és külföldi állampolgár és jogi személy, aki:

a.) a lakásnak (garázsnak, műhelynek, üzlethelyiségnek, vagy egyéb más létesítménynek) tulajdonosa, vagy résztulajdonosa,

b.) belépési nyilatkozatban kéri tagként való felvételét és az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el,
c.) aki írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a lakásszövetkezettel szemben fizetési és egyéb kötelezettségeit előírás szerint teljesítheti,
d.) jogi személy az azonnali beszedési megbízáshoz hozzájárul.

A tagok felvételéről az igazgatóság határoz a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésén, de legfeljebb 3 hónapon belül. Az elutasításról a belépni kívánó személyt értesíteni, a küldöttgyűlést pedig tájékoztatni kell.
A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a vita eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Ha a lakás több személy tulajdona, mindegyik tulajdonostárs kérheti a szövetkezetbe tagként történő felvételét.
A tagsági viszony a felvételi kérelem időpontjára visszamenő hatállyal jön létre.

2.)<u>A tagok jogai:</u>

A tagok a szövetkezet valamennyi alapvető kérdésében jogosultak dönteni. Saját személyükben különösen jogosultak arra, hogy:

a.) a közgyűlésen megjelenjenek, ott felszólaljanak, indítványt, javaslatot tegyenek a szövetkezet működésére, gazdálkodására vonatkozó határozatok meghozatalára, szavazzanak,
b.) jelöljék és megválasszák a küldötteket és közösségi megbízottakat, illetőleg azokat visszahívják, továbbá a szövetkezetben –megválasztásuk esetén- tisztséget töltsenek be, ha kizáró ok vagy összeférhetetlenség nem áll fenn,
c.) a szövetkezet tagságát érintő ügyekben az igazgatóságnál és a szövetkezet más szerveinél tájékozódjanak, az általuk tapasztalt hibákat és hiányosságokat e szervek tudomására hozzák,
d.) az épület közös használatra szolgáló részeit, (lépcsőház, szemétledobó, alagsori közlekedő, tetőátjáró, alagsori lépcsőház bejárók, szélfogók, lift) felszereléseit,
berendezéseit a szövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül használják,
e.) igénybe vegyék a szövetkezet szolgáltatásait,
f.) az alapszabályban előírtaknak megfelelően rendkívüli közgyűlés összehívását kérjék,
g.) a küldöttgyűlésen megjelenhet, ott tanácskozási joggal részt vehet.
h.) a küldöttgyűlés a kamerarendszer felszereléséről szóló döntési jogát átadja a lépcsőházaknak, mivel úgy ítéli meg, hogy a kizárólag egy lépcsőházban működő kamerarendszer működtetéséhez a szövetkezet többi egységének semmilyen méltányolható jogi, vagy nem jogi érdeke nem fűződik. A kamerarendszer felszerelésének és működtetésének költségei az adott lépcsőházat terheik, fizetési kötelezettséget sem a szövetkezetre, sem szövetkezeti tagra és nem tag tulajdonosra nem ró. A lépcsőház jelen átruházott hatáskörében, 2/3-os minősített többséggel, kizárólag írásbeli szavazással dönthet kamerarendszer felszereléséről. A szavazást az adott lépcsőházban lakó tagok és nem tag tulajdonosok 10% -a kezdeményezheti. Sikertelen kezdeményezést követően újabb szavazást 2 évig nem lehet kezdeményezni.
i.) A tagnak joga van arra, hogy bármely kérdésben a tisztségviselőktől tájékoztatást kérjen,

jogosult továbbá az alapszabályba, valamint a közgyűlési, küldöttgyűlési jegyzőkönyvekbe, illetőleg a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatosan keletkezett iratokba betekinteni. Ez a joga nem korlátlan, mivel a szövetkezet működésének ellenőrzésére a Felügyelő Bizottság (Feladatát Ellátó Személy) jogosult.
A szövetkezet működésével kapcsolatos döntések meghozatalára pedig a Közgyűlés, Küldöttgyűlés, illetőleg az Igazgatóság jogosult. A tagnak nincs közvetlen ellenőrzési joga. A tag arra jogosult, hogy a saját jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatosan keletkezett iratokat megtekintse, illetőleg azokról másolatot kérjen. Arra azonban nem jogosult, hogy a szövetkezet működése felett egy általános ellenőrző tevékenységet végezzen. Ezért rendelkezik úgy a szövetkezeti törvény, hogy a tisztségviselőtől tájékoztatást kérhet bármely kérdésben, azonban meghatározza, hogy melyek azok az iratok, amelyekbe betekinthet, illetőleg amelyekről másolatot kérhet. Ezek pedig az alapszabály, a közgyűlési, küldöttgyűlési jegyzőkönyv, valamint a jogaival, kötelezettségeivel kapcsolatosan keletkezett iratok.

3.) A tagok kötelezettségei

A szövetkezeti tagok alapvető kötelessége:

a.) Rendszeresen részt vegyenek a közgyűléseken, az alapszabály rendelkezéseit, a közgyűlés, a küldöttgyűlés és a szövetkezet vezető szerveinek határozatait betartsák.

b.) Tűrni az épület karbantartásával, felújításával, javításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos valamennyi munkálatot, ha azok nem eredményezik a lakás megsemmisülését, 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 bejusson a tag, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A szövetkezet eredményes működését személyes tevékenységükkel is elősegítsék.

c.) Ha a lakásban munkavégzés során a lakás, vagy bárminemű berendezés, vagy felszerelési tárgy megrongálódik, kár keletkezik, a hibát is egyidejűleg ki kell javítani, a kár megtérítésére haladék nélkül intézkedni.

d.) Az őt terhelő munkát –megfelelő minőségben- úgy végezni, hogy azzal mások nyugalmát ne zavarják, más lakások rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, a munkák megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelteket előre értesítsék.

e.) A szövetkezet érdekében vállalt munkát, megválasztásuk esetén tisztségükkel járó feladatokat lelkiismeretesen, mindenkor a közösség érdekében elvégezzék.

f.) Fokozott gondosságot tanúsítsanak a szövetkezeti vagyon védelmében.

g.) A személyi tulajdonban álló lakást, az épület közös használatra szolgáló helyiségeit, területeit, és az egyéb helyiségeket, (garázst, műhelyt, üzlethelyiséget, stb.) rendeltetésszerűen, más tulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül használják, gondoskodjanak annak jó karbantartásáról.

h.) A megállapított fenntartási és felújítási hozzájárulást legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig az igazgatóság által meghatározott módon befizessék. A szövetkezet által, mint költségviselő és szerződő fél által, a lakásokra kötött biztosításra biztosítási eseményt követően fizetendő kártalanítási összeget a biztosítónak csak akkor engedi kifizetni a költségviselő, ha a tag közös költség és minden más fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, tartozása nincs.

i.) Ha a küldöttgyűlés pótbefizetési kötelezettséget állapít meg, azt a határozatban előírt mértékben és módon teljesítsék.

j.) Amennyiben a lakásnak több tulajdonosa van, a tulajdonostársak a közös költség befizetési kötelezettség teljesítéséért egyetemlegesen kötelesek helytállni.

k.) A tagsági viszonytól függetlenül a lakás tulajdonosa köteles az igazgatóságnak bejelenteni a lakása, egyéb ingatlana tekintetében,
- a tulajdonosváltozást,
- lakcímét,
- és az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát (neve, lánykori neve, anyja neve, születési éve, lakcíme),
- illetőleg nem természetes személy nyilvános adatát, (amit a cégkivonat tartalmaz)

l.) Minden tag és nem tag tulajdonos kötelezettsége maradéktalanul betartani az épületre vonatkozó Tűzvédelmi Használati Szabályzatát.

m.) A tagok és nem tag lakástulajdonosok jogszabály alapján kötelesek a mellékvízmérőiket hitelesített állapotban tartani, amennyiben ezen kötelezettségüknek nem tesznek eleget és a vízszolgáltató velük szerződést bont, úgy a Vízdíjkezelési Szabályzat alapján kell velük szemben eljárni.

A tag vagy nem tag tulajdonos bejelentési kötelezettségének igazolhatóan írásban köteles eleget tenni.
A lakás tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó bejelentési kötelezettségnek az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzést követő legkésőbb 20. napon kell eleget tenni.
A k.) pontban meghatározott kötelezettség elmulasztása esetén a tag vagy nem tag tulajdonos nem hivatkozhat arra, hogy a szövetkezettel szemben fennálló kötelezettségét azért nem teljesíti, mert arról nem kapott értesítést. A szövetkezet a küldöttgyűlési határozatokról szóló értesítést, továbbá minden egyéb értesítést ezen nyilvántartásban szereplő címére küld meg.

Amennyiben az ingatlannak több tulajdonosa van, úgy a tulajdonostársak bármelyike által átvett értesítést a többi tulajdonostárs részére is kézbesítettnek kell tekinteni.

Ha a tag a szövetkezettel fennálló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az igazgatóság köteles a tagot kötelezettségének teljesítésére írásban felhívni.

Ha a felszólítás eredménytelen maradt, az igazgatóság az ügyvezető igazgató útján intézkedik a behajtás iránt.

A lakástulajdonos köteles az elidegenítési szándékát –a szövetkezettel szemben való elszámolás céljából- az igazgatóságnak írásban bejelenteni. A bejelentésről és a szövetkezettel szemben fennálló tartozásról az igazgatóság igazolást ad, amit az elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell.

4.) A tagsági viszony megszűnése.

A szövetkezeti tagság megszűnik:
- a tag halálával, jogi személy tag megszűnésével,
- a tag kilépésével,
- a lakás elidegenítésével,
- a szövetkezet jogutód nélküli megszűnésével,
- kizárással.

Az önkéntesség elvének megfelelően a tag a szövetkezetből kiléphet. A tagnak a lakásszövetkezetből való kilépési szándékát az igazgatósághoz, a kilépés előtt legalább 30 nappal kell bejelenteni. A kilépés időpontjáig a kilépési szándék visszavonható.

Ha a kilépett tag lakását, illetve tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem idegenít el, a lakóház fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos fizetési kötelezettsége,

továbbá az ennek biztosítékaként adott engedményező nyilatkozata továbbra is érvényben marad.

A kilépett tag a szövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.
A Lakásszövetkezet igazgatósága a lakást elidegenítővel köteles elszámolni, amennyiben a lakást elidegenítőnek a szövetkezettel szemben túlfizetése mutatkozik a tulajdonjog átszállásának időpontjával. Ha az elidegenítőnek hátraléka van, azt haladéktalanul köteles rendezni, ellenkező esetben az igazgatóság a behajtásra köteles intézkedni.

A lakást elidegenítő, a tulajdont szerző tulajdonszerzésének Földhivatali bejegyzéséig, attól kezdődően pedig a tulajdont szerző köteles a szövetkezettel szembeni fizetési kötelezettségének teljesítésére, függetlenül attól, hogy a ki és beköltözés milyen időponttal történik meg.

A fenti rendelkezés akkor alkalmazandó, amikor a tulajdon átruházást a szövetkezet tudomására hozzák.

Abban az esetben, ha a tulajdonosváltozást nem hozzák a szövetkezet tudomására vagy az elidegenítő fél elidegenítési szándékát nem jelentette be, igazolást nem kért jelen Alapszabályban előírt módon, úgy az elidegenítő fél és a tulajdonszerző egyetemlegesen felelnek a tulajdon átruházás előtt keletkezett tartozásokért és a tulajdonszerző ebből eredő kárát érvényesítheti a tulajdonátruházóval szemben a Ptk. szabályai szerint, mivel az elidegenítő fél a szerződésében köteles tájékoztatni a tulajdonszerző felet a lakást terhelő tartozásokról is. Ez a tájékoztatás a szerződés lényeges körülményeire vonatkozik, mivel befolyásolja a vételár megállapítását.
Abban az esetben, ha a lakástulajdont az Állami Eszközkezelő szerzi meg, nem jogosult a közös költség fizetési kötelezettségét a bérlőjére áthárítani a szövetkezettel szemben, mivel a lakásszövetkezeti törvény kimondja, hogy a közös költséget a lakástulajdonosnak kell megfizetnie. Az Állami Eszközkezelő a közte és a bérlője között fennálló szerződésben jogosult szabályozni a közös költség viselését, de ez a lakásszövetkezeti törvény rendelkezései értelmében a lakásszövetkezetre kötelező erővel nem bír.

A szövetkezet tagját az igazgatóság kizárhatja, ha a tag neki felróható módon felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított üzemeltetési (fenntartási) és felújítási hozzájárulási fizetési, valamint pótbefizetési kötelezettségét.
Az Igazgatóság kizárást kimondó határozatával szemben a kizárt tag bírósághoz fordulhat jogorvoslatért. Az Igazgatóság a kizárást kimondó igazgatósági ülésre köteles a kizárandó tagot meghívni írásbeli meghívóval a kézbesítésre vonatkozó általános szabályok szerint. A meghívónak tartalmaznia kell, hogy milyen okból tárgyalja az igazgatóság a tag kizárását, valamint azt a felhívást, hogy a tag az Igazgatóság előtt előadhatja a védekezését, és előterjesztheti bizonyítékait, továbbá azt a figyelmeztetést, hogy távolmaradása a határozat meghozatalát nem akadályozza.
A kizárt tag (ideértve a nem tag tulajdonost is) a szövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre nem tarthat igényt.

VIII. F e j e z e t

A szövetkezet munkaszervezete
Alkalmazottak munkaügyi helyzete

Az 1. számú Lakásfenntartó Szövetkezet tevékenységének ellátására munkaszervezetet működtet.
A szövetkezet munkaszervezetét, működési rendjét, valamint az alkalmazottak munkaügyi helyzetét a Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint a Munka Törvénykönyve határozza meg.

IX. F e j e z e t

Felelősség

A szövetkezet, továbbá a szövetkezet tagja és a nem tag tulajdonosa az általa okozott kárért a Polgári Törvénykönyv kártérítési szabályai szerint felel.
Ha a szövetkezet tartozásait vagyontárgyaival és pénzeszközeivel fedezni nem tudja, úgy a szövetkezet tagjai és a nem tag tulajdonosok pótbefizetésre kötelezhetők.

A tag jogaival és kötelezettségeivel, továbbá a tagsági viszony megszüntetésével kapcsolatban a szövetkezet és tagjai között keletkezett vita eldöntése, valamint az egymásnak okozott kár megtérítésére irányuló igény eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

A nem tag tulajdonos és a szövetkezet jogvitáira a hatályos szövetkezeti törvény előírásai az irányadók. A nem tag tulajdonos a köz-, és küldöttgyűlési határozatokról ugyan úgy, mint a tag értesítést kap, illetve a szövetkezeti újságban történő közzététel útján értesülhet.

X. F e j e z e t

Szervezeti átalakulások

A szövetkezeti törvény VIII. Fejezetébe foglalt átalakulások esetén az azt kezdeményező szervezeti egység köteles viselni az eljárás minden költségét.

XI. F e j e z e t

A szövetkezet érdekképviselete

A szövetkezet érdekképviseletének ellátására az együttműködés előnyeinek érvényesítésére szövetkezetünk tagként működik a Megyei Szövetségében. Szövetkezetünket a Szövetségben a küldöttgyűlés által megválasztott tag képviseli.

Kelt.: Székesfehérváron, 2019. év április 25. napján.

ZÁRADÉK:

Alulírott eljáró ügyvéd igazolom, hogy jelen Alapszabály az alábbi új rendelkezésekkel egészült ki, 2019. 04. 25. napjától, egyebekben az alapszabály szövege változatlan:

A Küldöttgyűlés az Alapszabály III. fejezet 2.) pontjának „A küldöttgyűlés hatáskörébe tartozik" címszó alatti következő bekezdését az alábbiakkal egészíti ki:
- minden egyéb feltétel nélkül lehet írásbeli Küldöttgyűlést tartani jogerős bírósági határozat végrehajtására az annak megfelelő Küldöttgyűlési határozati javaslat megküldésével.

A Küldöttgyűlés az Alapszabály IV. fejezetének 3.) pontját egy további i.) ponttal egészíti ki az alábbiak szerint:
- Nem választható meg Küldöttnek és Közösségi megbízottnak, aki jelölése előtt nem adja írásba, hogy megválasztása esetén hozzájárul, neve, lakcíme és telefonszáma közléséhez, az Őt megválasztó szövetkezeti tagoknak.

A Küldöttgyűlés az Alapszabály IV. fejezetének 6. bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
- Az igazgatóság jogosult mérlegelni a költségviselés mértékét, illetve megosztását, az eset összes körülményét figyelembe véve.

DR. TETTINGER ISTVÁN
ügyvéd
8071 Magyaralmás, Táncsics u. 13.
Adószám: 50227231-1-27
Bsz.: 10102952-06255900-01003005