

Határozat
a 2015. 02. 04-ei küldöttgyűlésről

1/2015. (02.04.) küldöttgyűlési határozat: A küldöttgyűlés 39 igen szavazattal elfogadta levezető elnöknek Balatoni Árpádot, jegyzőkönyv vezetőnek Kult Ágneszt, jegyzőkönyv hitelesítőnek Bencze Tamásné és Marton Irént.

2/2015. (02.04.) küldöttgyűlési határozat: A küldöttgyűlés 39 igen szavazattal és 2 tartózkodással elfogadta az alapszabály alábbi módosításait:

8. § A./ A közgyűlés

(7) *Hatályon kívül helyezte a 2015. 02. 04. napján megtartott küldöttgyűlés.*

(9) Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

e.) A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének szabályai szerint kell a tagokhoz eljuttatni. (2015.02.04.-i módosítás)

(14) *c) A közgyűlésen a nem tag tulajdonos a lakásával kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó napirendi pontok így különösen a **szövetkezeti fenntartási költség** és a felújítási alapon fizetendő összeg (**fenntartási díj**) megállapítása az egész épületet terhelő hitelfelvétel, korszerűsítési pályázatokon való részvétel és az ezek megvalósulásával kapcsolatos beszámoló megvitatásán megilleti a szavazás joga. Ezekben az esetekben a közgyűlés összehívása, határozatképességének megállapítása és a szavazatok számbavétele során írásbeli szavazásnál is a nem tag tulajdonosokat is figyelembe kell venni. A képviseletre és a határozatképességre vonatkozóan az a-b pontokban írtakat kell értelemszerűen alkalmazni.*

9/B.§ *A küldöttgyűlés alkotja meg azokat a szabályzatokat, melyeket az alapszabály nem utal az igazgatóság szabályzat alkotási hatáskörébe.*

A küldöttgyűlés által megalkotott, elfogadott szabályzatok:

- *Garázsok elosztásáról és használatáról szóló szabályzat*
- *Hitelfelvételi szabályzat*
- *Választási szabályzat*

10. § Tagértekezlet

(3) **A tagértekezlet jogosult:**

*a.) A lakóépületben (lépcsőházban) személygépkocsi tárolóval **kapcsolatban** felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni; (2015.02.04.-i módosítás)*

11. § A lakásszövetkezet tisztségviselői

(3) Az igazgatóság elnöke és tagjai a lakásszövetkezettel munkaviszonyban is állhatnak. Az igazgatóság elnöke és tagjai felett a munkáltatói jogokat a küldöttgyűlés gyakorolja. (2015.02.04.-i módosítás)

12. § Az igazgatóság

(2) Az igazgatóság, egyúttal a lakásszövetkezet elnökét, a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg. *A lakásszövetkezet munkaszervezetét az elnök, az igazgatóság*

↳

Am

átruházott jogkörében irányítja és gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat. (2015.02.04.-i módosítás)

- (3) Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatainak megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, *kialakítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét, az alapszabály felhatalmazása alapján szabályzat alkotási joga is van. Azon szabályzatokat, melyeket az igazgatóság alkothat meg, fogadhat el a soron következő küldöttgyűlésen ismerteti a küldöttekkel, de köteles a 8.§ A/ (11) bekezdés szabályai szerint az igazgatósági elfogadást követő 15 napon belül megismertetni a tulajdonosokkal. (2015.02.04.-i módosítás)*

Az igazgatóság által megalkotott, elfogadott szabályzatok:

- *Bérleménykezelési szabályzat*
- *Hátralékkezelési szabályzat*
- *Műszaki tevékenység szabályzat*
- *Tűzvédelmi szabályzat*

Az igazgatóság által megalkotott, elfogadott szabályzatok, melyeket kizárólag akkor fogadhat el az igazgatóság, ha a könyvvizsgáló a teljes szövegével egyetértett és erről írásbeli nyilatkozatot adott ki:

- *Leltározási szabályzat*
 - *Pénzkezelési szabályzat*
 - *Pénzmosási szabályzat*
 - *Selejtezési szabályzat*
 - *Számviteli Politika szabályzat*
- (2015.02.04.-i módosítás)*

- (8) *Az igazgatóság a befizetési kötelezettség (fenntartási díj) mértékét, a költségeket érintő áremelések szövetkezetre eső mértékének arányában megemelheti. Eljár a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tulajdonosokkal szemben. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tulajdonosokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Hátralékkezelési Szabályzat határozza meg. (2015.02.04.-i módosítás)*
A szövetkezet nem köteles kifizetést teljesíteni fedezet hiányos épületre (elszámolási egységre). A költséget, veszteséget az a ház viseli, aki igénybe vette, fogyasztotta a szolgáltatást, vagy bevételt kapta volna, vagy elmulasztotta, illetve helytelenül döntött a hátrányt okozó ügyben épületével kapcsolatban.
- (9) Az Igazgatóság a *fenntartási díj* befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését jogosult elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül, jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. (2015.02.04.-i módosítás)
- (18) Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok többsége jelen van. A határozatokat egyszerű szótöbbséggel, nyílt szavazással hozza. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. (2015.02.04.-i módosítás)

5

dey

17. § A/ A lakásszövetkezet tagjának kötelezettségei

- (11) *A (9) b.) pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás és gépkocsi tárolóra vonatkozó tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap. (2015.02.04.-i módosítás)*

17. § B./ A tagsági viszony megszűnése

- (9) Ha a szövetkezeti tag, nem tag tulajdonos a lakását elidegeníti, úgy a tulajdonos személyében beállott változást a régi és új tulajdonos együttesen köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül a lakásszövetkezetnek bejelenteni. A bejelentés elmulasztása esetén az abból eredő károkért és a ki nem egyenlített tartozásokért az elköltöző volt tulajdonos és az új tulajdonos (egymás tartozásaiért) egyetemlegesen felel, függetlenül attól, hogy a tartozás az elköltöző vagy az új tulajdonos tulajdonlási időszaka alatt keletkezett. (2015.02.04.-i módosítás)

- 32.§.(1) A költségeket mindig annál az elszámolási egységnél (épület, lépcsőház, garázssor) kell elszámolni, ahol az keletkezett, felosztása az elszámolási egység lakásai személygépkocsi tárolói között akként történik, hogy a lakásokra egységesen és személygépkocsi tárolókra is egységesen, azonos összegű szövetkezeti általános költség kerül évente meghatározásra. A szövetkezet *fenntartási* költségébe tartoznak *a központi szövetkezeti iroda működési költsége (kezelési díj-, munkabérek-, tiszteletdíjak és járulékai, az iroda közüzemi költsége, irodaszerek, berendezések, adók, biztosítási díjak, stb.)* és minden olyan költség, ami a szövetkezet *illetőleg az épületek* üzemeltetéséhez szükséges.

A kezelési díj az elszámolt költségeknek a lakásszövetkezet bevételeivel csökkentett része.

- (2) *A szövetkezet egyes tulajdonosai fenntartási díjat kötelesek fizetni, mely áll egyrészt a rájuk eső szövetkezeti fenntartási költségből (üzemeltetés, karbantartás) és felújítási alap rájuk eső részéből. Ami költség felmerül az a fenntartási költség, ebbe tartozik az üzemeltetés a karbantartás és a felújítás.*
- (3) *A szövetkezeti tulajdon bérbeadásából származó bevételek 90 %-a annak az épületnek, elszámolási egységnek bevételeit képezi, ahol az keletkezett, illetve a bevételből származó 10 %-ból a lakásszövetkezet fejlesztési alapot képez. (2015. 02.04.-i módosítás)*

- 42.§ A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. *A lakásszövetkezet munkaszervezetének feléptését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét az alapszabály 12.§-nak megfelelően az igazgatóság határozza meg. Az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a munkaköri leírás tartalmazza. (2015.02.04.-i módosítás)*

45. § Kiválás a lakásszövetkezetből

- (1) A lakásszövetkezetből a műszakilag elkülönült, egy vagy több lakóépületben lévő lakások lakásszövetkezeti tag és nem tag tulajdonosai (a továbbiakban: kiválni szándékozó önálló egység tagjai) - amennyiben *fenntartási díj tartozásuk*, továbbá a lakásszövetkezet által a kiválni szándékozó önálló egység javára felvett hiteltartozásuk a lakásszövetkezettel szemben nem áll fenn - együttesen válhatnak ki. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással

kapcsolatos összes költséget a kiválni szándékozó egység tag és nem tag tulajdonosai viselik.(2015.02.04.-i módosítás)

IX. Fejezet **Szabályzatok** (új fejezet)

48.§ A lakásszövetkezet Szervezeti és Működési Szabályzatot nem alkot, hanem az egyes munkafolyamatokat, eljárásokat téma specifikus szabályzatokban szabályozza.

49.§ A lakásszövetkezetben az alábbi szabályzatok vannak hatályban:

*Bérleménykezelési
Garázsok elosztásáról és használatáról
Hátralékkézelési
Hitelfelvételi
Leltározási
Műszaki tevékenység
Pénzkezelési
Pénzmosási
Selejtezési
Számviteli Politika
Tűzvédelmi
Választási*

(2015.02.04.-i módosítás)

50.§ Az egyes szabályzatok megalkotására jogosult testületek.

<i>Bérleménykezelési</i>	<i>Igazgatóság</i>	
<i>Garázsok elosztásáról és használatáról</i>	<i>Küldöttgyűlés</i>	
<i>Hátralékkézelési</i>	<i>Igazgatóság</i>	
<i>Hitelfelvételi</i>	<i>Küldöttgyűlés</i>	
<i>Leltározási</i>	<i>Igazgatóság</i>	<i>Könyvvizsgáló egyetértésével</i>
<i>Műszaki tevékenység</i>	<i>Igazgatóság</i>	
<i>Pénzkezelési</i>	<i>Igazgatóság</i>	<i>Könyvvizsgáló egyetértésével</i>
<i>Pénzmosási</i>	<i>Igazgatóság</i>	<i>Könyvvizsgáló egyetértésével</i>
<i>Selejtezési</i>	<i>Igazgatóság</i>	<i>Könyvvizsgáló egyetértésével</i>
<i>Számviteli Politika</i>	<i>Igazgatóság</i>	<i>Könyvvizsgáló egyetértésével</i>
<i>Tűzvédelmi</i>	<i>Igazgatóság</i>	
<i>Választási</i>	<i>Küldöttgyűlés</i>	

(2015.02.04.-i módosítás)

51.§ Azon szabályzatok esetében, melyek megalkotásához másik testület, vagy szakember egyetértése szükséges, a szabályzat tervezetét a másik testület, vagy szakember részére a szabályzat megalkotása előtt legalább 15 nappal meg kell küldeni és csak abban az

esetben lehet elfogadni, amennyiben a másik testület, vagy szakember azt elfogadta és egyetértéséről írásban nyilatkozott.

X. Fejezet (új fejezet)

Elektronikus megfigyelő rendszer (kamera rendszer) létesítése és üzemeltetése

- 52.§ (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének igenlő szavazatával dönthet.
- (2) A kamerarendszer üzemeltetője az igazgatóság által kötött szerződés alapján e tevékenységgel megbízott - a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott - személy lehet.
- (3) A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:
- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló vagyon védelmét szolgálja,
 - b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
 - c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.
- (4) A kamerarendszer nem irányulhat a tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában - lakásszövetkezet tulajdonában álló lakás esetén az állandó (időleges) használatában - álló lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös használatban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).
- (5) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő tizenöt napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a lakásszövetkezet által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- (6) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a (7) bekezdésben foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó

kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

- (7) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.*
- (8) A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.*
- (9) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére - a (2) bekezdésben meghatározottak szerint - jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.*
- (10) A kamerarendszerrel felszerelt lakásszövetkezeti épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.*
- (11) A kamerarendszer üzemeltetője, mint adatkezelő köteles az adatkezelési műveleteket úgy megtervezni és végrehajtani, hogy az e törvény és az adatkezelésre vonatkozó más szabályok alkalmazása során biztosítsa az érintettek magánszférájának védelmét.*
- (12) A kamerarendszer üzemeltetője, mint adatkezelő tevékenységi körében köteles gondoskodni az adatok biztonságáról, köteles továbbá megtenni azokat a technikai és szervezési intézkedéseket és kialakítani azokat az eljárási szabályokat, amelyek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény, valamint az egyéb adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek.*
- (13) Az adatokat megfelelő intézkedésekkel védeni kell különösen a jogosulatlan hozzáférés, megváltoztatás, továbbítás, nyilvánosságra hozatal, törlés vagy megsemmisítés, valamint a véletlen megsemmisülés és sérülés, továbbá az alkalmazott technika megváltozásából fakadó hozzáférhetetlenné válás ellen.*
(2015.02.04.-i módosítás)

L

XI. Fejezet

Záró rendelkezések, hatálybalépés

A 2004. évi CXV. Törvényben, illetőleg - annak keretei között - a lakásszövetkezet alapszabályában és a *belső szabályzatokban* nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók. Az Alapszabály 2006. november 9. napján lép hatályba; hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított, 1995. évben elfogadott, egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály hatályát veszti.

3/2015. (02.04.) küldöttgyűlési határozat: A küldöttgyűlés 40 igen szavazattal és 1 tartózkodással elfogadta a garázsszabályzat módosításait.

III. Használatbavételi díj 5. §.

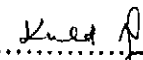
(1) A garázshasználatra kijelölt tag az értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül a szerződés megkötésével egyidejűleg egyszeri használatbavételi díjat köteles befizetni a szövetkezet pénztárába. Garázs csere esetén a bérlő köteles a korábban befizetett használatbavételi díj és az érvényben lévő használatbavételi díj közötti különbözetet befizetni.

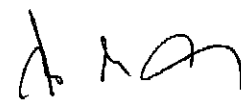
V. Igény- és használati jogosultság megszűnése, bejelentési kötelezettségek 9.§.

(9) Az a garázshasználó, aki a kitűzött időben nem adja vissza a garázst, az a visszaadási határidő lejáratát követő hónaptól köteles a mindenkori használati díj háromszorosát fizetni.

4/2015. (02.04.) küldöttgyűlési határozat: A küldöttgyűlés 19 igen 7 nem szavazattal és 15 tartózkodással nem szavazta meg a tulajdonosi nyilvántartás aktualizálását.

P é c s, 2015. március 3.


.....
Kult Ágnes
jegyzőkönyvvezető


.....
Balatoni Árpád
elnök

