

KERTVÁROS LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

ALAPSZABÁLY – KIVONAT

2014.11.07.

III. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezete, szerveinek működése

8. § A./ A közgyűlés

(7) *Hatályon kívül helyezte a 2014..... napján megtartott küldöttgyűlés.*

TÖRÖLT SZÖVEG: A közgyűlés összehívásával, megtartásával kapcsolatos további kérdéseket az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési szabályzatban kell meghatározni.

(9) Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

e.) A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének szabályai szerint kell a tagokhoz eljuttatni. (2014.....-i módosítás)

TÖRÖLT SZÖVEG: e.) A szavazólapokat a közgyűlési meghívók kiküldésének az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módja szerint kell a tagokhoz eljuttatni. A tagok írásos szavazatukat a döntésüknek megfelelő kifejezés aláhúzásával, a megadott helyen és időben adhatják le.

(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 (új szöveg: 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

(ÚJ SZÖVEG)

10. § Tagértekezlet

(3) A tagértekezlet jogosult:

a.) A lakóépületben (lépcsőházban) személygépkocsi tárolóval kapcsolatban (ÚJ SZÖVEG) felmerült költségek tagokra és nem tagokra történő felosztásának módjáról javaslatot adni, véleményezni az igazgatóság helyi jellegű indítványait, önálló javaslatot az igazgatóság elé beterjeszteni; (2014. ...-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. (2014.....-i módosítás)*

TÖRÖLT SZÖVEG: A küldöttgyűlés által átruházott munkáltatói jogokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni. Nem ruházható át a munkaviszony létesítésének, a felmentésnek és az alapber megállapításának munkáltatói joga.

12. § Az igazgatóság

(2) *Az igazgatóság, egyúttal a lakásszövetkezet elnökét, a küldöttgyűlés külön szavazással választja meg. A lakásszövetkezet munkaszervezetét az elnök, az igazgatóság átruházott jogkörében irányítja és gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat. (2014.-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.*

Az igazgatóság által megalkotott, elfogadott szabályzatok:

- Bérleménykezelési szabályzat
- Hátralékkezelési szabályzat
- Elektronikus megfigyelő rendszer, létesítés és üzemeltetési 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
- (2014.-i módosítás)

TÖRÖLT SZÖVEG: Az igazgatóság a küldöttgyűlés határozatának megfelelően irányítja a lakásszövetkezet tevékenységét, az alapszabály felhatalmazása alapján megalkotja és küldöttgyűléssel jóváhagyatja a Szervezeti és Működési Szabályzatot. Kialakítja a számviteli törvény által előírt lakásszövetkezeti számviteli politikát, számlarendet, értékelési és leltározási szabályzatot, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott további belső szabályzatokat. Kialakítja a lakásszövetkezet munkaszervezetét. A lakásszövetkezet munkaszervezetét az elnök, az igazgatóság átruházott jogkörében irányítja és gyakorolja a szövetkezet alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat (2009.01.26.-i és 2011. október 26.-i módosítás)

Biztosítja a testületi szervek és a munkaszervezet működési feltételeit.
(2012.02.24.-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 tagokkal szemben. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Hátralékkezelési Szabályzat határozza meg. (2014.....-i módosítás)

TÖRÖLT SZÖVEG: A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő tagokkal szembeni eljárás szabályait az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

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 (**TÖRÖLT SZÖVEG: fenntartási költség**) befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését jogosult elrendelni a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az Igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül, jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. (2014.....-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. (2014.....-i módosítás)

TÖRÖLT SZÖVEG: Részletes eljárási szabályokat az alapszabály felhatalmazása alapján a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

IV. Fejezet

A lakásszövetkezeti tagsági viszony

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. (2014.-i módosítás)*

TÖRÖLT SZÖVEG: A (9) b.) pontban meghatározott bejelentések megtételének határideje a lakás birtokba vételét, illetőleg a lakásra vonatkozó tulajdonjog nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 nap.

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. (2014.....-i módosítás)*

TÖRÖLT SZÖVEG: A bejelentés elmulasztása esetén az abból eredő károkért, ki nem egyenlített - a korábbi tulajdonost terhelő - tartozásokért az elköltöző volt tulajdonos és az új tulajdonos egyetemlegesen felel. (2012.02.24.-i módosítás)

VII. Fejezet

A lakásszövetkezet gazdálkodása

- 32.§ (1) *A szövetkezet fenntartási költségébe tartoznak a központi szövetkezeti iroda működési költsége (munkabérek-, tiszteletdíjak és járulékai, az iroda közüzemi költsége, irodaszerek, berendezések, adók, biztosítási díjak, stb.) és minden olyan költség, ami a szövetkezet üzemeltetéséhez szükséges.*

A felosztandó szövetkezeti általános költség az elszámolt költségeknek a lakásszövetkezet bevételeivel csökkentett része. További felosztása az egyes lakásokra és a személygépkocsi tárolókra négyzetméter arányosan történik. (2012.02.24.-i módosítás)

- (2) *A szövetkezet egyes tulajdonosai fenntartási díjat kötelesek fizetni, mely áll egyrészt a rájuk eső szövetkezeti fenntartási költségből és a felújítási alap rájuk eső részéből.*
- (3) *A költségeket mindig annál az elszámolási egységnél (épület, lépcsőház, garázsosor) kell elszámolni, ahol az keletkezett, felosztása az elszámolási egység lakásai, személygépkocsi tárolói között négyzetméter (m²) arányosan történik.*
- (4) *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. (2014.-i módosítás)*

(TÖRÖLT SZÖVEG: A költségeket mindig annál az elszámolási egységnél (épület, lépcsőház, garázsor) kell elszámolni, ahol az keletkezett, felosztása az elszámolási egység lakásai, személygépkocsi tárolói között négyzetméter (m²) arányosan történik. A szövetkezeti általános költségbe tartoznak elsősorban az irodához működési költsége (munkabérek- tiszteletdíjak és járuléka, az iroda közüzemi költsége, irodaszerek, berendezések, adók, biztosítási díjak, stb.) és minden olyan költség, ami nem kapcsolódik közvetlen egyik épülethez, vagy elszámolási egységhez sem. A felosztandó szövetkezeti általános költség az elszámolt költségeknek a kezelt épületek költségtérítésével (kezelési díj), valamint a lakásszövetkezet egyéb bevételeivel csökkentett része. További felosztása az egyes lakásokra és a személygépkocsi tárolókra négyzetméter arányosan történik.(2014.09.30.-i módosítás)

42.§ A lakásszövetkezet alkalmazottainak munkaviszonyára a Munka Törvénykönyvét, annak rendelkezéseit kell alkalmazni. A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét az alapszabály 12.§-nak megfelelően az igazgatóság határozza meg. Az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a munkaköri leírás tartalmazza. (2014.....-i módosítás)

TÖRÖLT SZÖVEG: A lakásszövetkezet munkaszervezetének felépítését, az alkalmazottak munkaköri követelményrendszerét a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell meghatározni.

VIII. Fejezet

A lakásszövetkezet szervezeti átalakulásának szabályai

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 díjtartozásuk* **(TÖRÖLT SZÖVEG: amennyiben (üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségtartozásuk)** 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.(2014.....-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

Hátralékkezelési

Hitelfelvételi

Elektronikus megfigyelő rendszer, létesítés és üzemeltetési

Leltározási

Műszaki tevékenység
Pénzkezelési
Pénzmosási
Selejtezési
Számviteli Politika
Tűzvédelmi
Választási
(2014.-i módosítás)

50.§ Az egyes szabályzatok megalkotására jogosult testületek.

Bérleménykezelési	Igazgatóság	
Garázsok elosztásáról és használatáról	Küldöttgyűlés	
Hátralékkezelési	Igazgatóság	
Hitelfelvételi	Küldöttgyűlés	
Elektronikus megfigyelő rendszer, létesítés és üzemeltetési	Igazgatóság	
Leltározási	Igazgatóság	Könyvvizsgáló egyetértésével
Műszaki tevékenység	Igazgatóság	
Pénzkezelési	Igazgatóság	Könyvvizsgáló egyetértésével
Pénzmosási	Igazgatóság	Könyvvizsgáló egyetértésével
Selejtezési	Igazgatóság	Könyvvizsgáló egyetértésével
Számviteli Politika	Igazgatóság	Könyvvizsgáló egyetértésével
Tűzvédelmi	Igazgatóság	
Választási	Küldöttgyűlés	

(2014.-i módosítás)

51.§ Azon szabályzatok esetében, melyek megalkotásához másik testület, vagy szakember egyetértése szüksége, 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.
- (2014.-i módosítás)

(ÚJ SZÖVEG, ÚJ FEJEZET)

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.

Garázs szabályzat módosítása

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.

Javasolt kiegészítés:

Garázs csere esetén a bérlő köteles a korábban befizetett használatbavételi díj és az érvényben lévő használatbavételi díj közötti különbözetet befizetni.

