

Sebaj Ingatlankezelő és Fenntartó Szövetkezet

Salgótarján Gedőc puszta 12.

www.sebaj.eu

A l a p s z a b á l y

A módosításokkal Egységes szerkezetben
(dőlt karakterekkel az új szöveg vagy pont)

I. Általános rendelkezések

1. A szövetkezet azonosító adatai:

Név: *Sebaj Ingatlankezelő és Fenntartó Szövetkezet*¹

Székhely: Salgótarján Gedőc puszta 12.

Cégjegyzékszám: 12-02-001579

Telefon. +36 30 395 8398

Honlap: www.sebaj.eu

2. Földhivatali azonosítás:

A szövetkezeti ingatlanok (földrészlet) helyrajzi számai Salgótarjánban:

2521/1
2521/3
2521/4

3. A szövetkezet tevékenységi köre:

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység)

6832 Ingatlankezelés

4. A szövetkezet célja:

A határozatlan időre alakult szövetkezet a rá vonatkozó szabályok szerint a tagok és nem tag tulajdonosok vagyoni hozzájárulása és személyes közreműködése alapján ingatlanok működtetése, üzemeltetése annak érdekében, hogy a tag és nem tag tulajdonosok az ingatlanjaikat rendeltetésszerűen használhassák.

5. Az alapszabály a 2004. évi CXV. (továbbiakban: Lsz) törvény alapján készült, s az itt nem szabályozott kérdésekben ennek előírásait kell alkalmazni. Az alapszabály nem egyértelmű rendelkezéseit két közgyűlés között az igazgatóság jogosult értelmezni. Az Alapszabályban és a lakásszövetkezeti törvényben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk. előírásait kell alkalmazni.

¹ A változás időpontja: 2022. 10. 17.

II. A Szövetkezet szervei és működése

6. Közgyűlés

A szövetkezet legfőbb önkormányzati szerve a Közgyűlés, mely a tagok összességéből áll. A Közgyűlés hatáskörébe tartozik

- 6.1. az alapszabály megállapítása, módosítása a közgyűlésen résztvevők nyílt szavazásával, kétharmados többségének támogatásával;
- 6.2. az igazgatóság tagjainak és elnökének, valamint a felügyelőbizottság tagjainak és elnökének legfeljebb egy ciklusra a megválasztása, ill. szükség szerint a felmentése; a ciklus számítása 2011. április 1-től történik, egy választási ciklus öt év;
- 6.3. a tisztségviselők díjazásának megállapítása;
- 6.4. az éves beszámoló és a tárgyévi költségvetés elfogadása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról, illetőleg a veszteség, fedezetének forrásáról, szükség esetén a pótbefizetés elrendeléséről;
- 6.5. döntés a kiválással kapcsolatos vagyon megosztásáról;
- 6.6. a szövetkezet tulajdonában álló épületrészek használata, hasznosítása, módjának megváltoztatása;
- 6.7. a szövetkezet egyesülésének, szétválásának, alakulásának és megszűnésének elhatározása;
- 6.8. zárt rendszerű megfigyelő rendszer kiépítése a törvényi előírásoknak megfelelően;
- 6.9. tisztségviselő ellen kártérítési per indításának elhatározása, illetőleg büntető feljelentés megtételéről való döntés;
- 6.10. a közös költség módosítása, szükség esetén pótbefizetés előírása az Alapszabályban foglalt kivételekkel;
- 6.11. mindaz, amit a törvény, vagy az alapszabály máshol a Közgyűlés hatáskörébe utal.

7. A Közgyűlés összehívásának, megtartásának szabályai

- 7.1. A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívnia az igazgatóságnak.
A Közgyűlést akkor is össze kell hívni, ha az ok megjelölésével a tagok 10 %-a, vagy a felügyelőbizottság indítványozza. Az ok csak az lehet, amiben döntés hozható és nem áll szemben valamilyen szabállyal.

A tagok legalább 10 %-nak kezdeményezésére összehívott Közgyűlést azután kell kitűzni, ha az indítványozók javaslatuk előnyeit, hátrányait, s ha van, ezek pénzügyi kihatását is bemutató írásos előterjesztést is benyújtották. Ha az igazgatóság az előírások szerinti indítvány és az előterjesztések kézhezvételétől számított 45 napon belül időpontra nem hívja össze a közgyűlést, akkor további 30 napon belüli időpontra a felügyelőbizottság köteles összehívni azt; ennek elmulasztása esetén bármelyik indítványozó tag jogosult összehívni azt további 15 napon belül időpontra.
- 7.2. A Közgyűlést - annak időpontját legalább 15 nappal megelőzően - a napirend közlésével levélben a 14.5.2.i.) pont szerinti kézbesítéssel vagy hirdetményként a 18.1. pont szerinti hirdetőtáblán kell közzétenni. A meghívó tartalmazza a szövetkezet nevét és székhelyét, a

Közgyűlés helyét, idejét, napirendjét, mérleg megállapítást és eredményfelosztást tartalmazó napirend esetében a mérleg alapadatait, a megismételt Közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. Ennek melléklete tartalmazza az írásos előterjesztést, benne a határozati javaslattal. Költségvetés (terv, tény) esetén a 8.2.i.) pont szerinti tartalom adja az előterjesztéseket és a határozati javaslatokat.

A Közgyűlésre a tagokkal azonos módon a nem tag tulajdonosokat is meg kell hívni. A nem tag tulajdonosok az ingatlanukkal kapcsolatos fizetési kötelezettségek előírására és teljesítésére vonatkozó tárgyévi költségvetés és a beszámoló napirendi pont megvitatása során szavazati joggal rendelkeznek, egyéb napirendi pontoknál tanácskozási joggal vehetnek részt a Közgyűlésen.

- 7.3.** A Közgyűlés a tagok több mint felének – a tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont esetében a tagok és nem tag tulajdonosok több mint felének - jelenléte esetében határozatképes.

Határozatképtelenség esetén az ezt követően 15 napon belüli (de az eredeti időpontot követő akár 15 perccel későbbi) időpontra azonos napirenddel, a Közgyűlést össze kell hívni, s az összehívott újabb Közgyűlés – a megismételt Közgyűlés - a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve a szövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 17. §. (3.) bekezdés a./ pontjában szabályozott (egyesülés, szétválás, megszűnés) esetekben. A megismételt Közgyűlés csak az eredeti napirendben szereplő kérdésekben hozhat határozatot. A megismételt Közgyűlésre egyebekben a rendes Közgyűlés szabályai az irányadók. A megismételt Közgyűlés határozatképtelenség esetére a rendes Közgyűlés meghívójában is összehívható, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a megismételt Közgyűlés a megjelent tagok számára tekintet nélkül határozatképes.

- 7.4.** Ha törvény, alapszabály, vagy a Közgyűlés másként nem rendelkezik, a Közgyűlés határozatait a jelenlévő tagok több mint felének - a tárgyévi költségvetés és beszámoló napirendi pont esetében a jelenlévő tagok és nem tag tulajdonosok több mint felének - szavazatával és nyílt szavazással hozza meg.

- 7.5.** A Közgyűlésen minden tagot – ingatlanonként – egy szavazat illet meg. A Közgyűlésen személygépkocsi tárolóként (ingatlanonként) csak egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. Ha az ingatlan több tag tulajdonába áll és a tulajdonostársak szavazata között ellentét van, a szavazatokat figyelmen kívül kell hagyni, egyik társtulajdonos szavazata sem vehető figyelembe. A társtulajdonos szavazatának érvényességét nem érinti, ha a többi társtulajdonos a szavazásról távol marad.

- 7.6.** A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek tartalmaznia kell a Közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tag nevét, a megjelent tagok számát, nevét (a tag által meghatalmazott személy nevét) és aláírását tartalmazó jelenléti ívet, a Közgyűlés határozatképeségének megállapítását, a tárgyalta ügyek (indítványok) összefoglalását, a határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat. A jegyzőkönyvet a Közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a Közgyűlésen erre megválasztott két szövetkezeti tag hitelesíti azt.

- 7.7.** Közgyűlést írásos szavazással is lehet tartani, ha a döntést ilyen módon meghozható, vagy ezt az Lsz tv. 19. §-a nem tiltja. Az írásbeli szavazást az igazgatóság rendeli el. Az írásbeli szavazás részletes szabályai:

- a.) Az írásbeli szavazás előterjesztését a hirdetőtáblán és a honlapon is közzé kell tenni, melyben szerepelni kell, hogy mikortól meddig, hol lehet írásban szavazni.
- b.) Az írásos szavazásnak ezen túl tartalmaznia kell fejléces papíron a szavazásra feltett ügy rövid leírását, a javaslat elfogadásának előnyeit, hátrányait, ha van a pénzügyi vonzatát, a határozati javaslatot, a tagok nevét, ingatlanazonosítóját, helyet a szavazásra két rovattal: igen (támogatom), nem (elvetem).

- c.) Az írásbeli szavazás akkor tekinthető határozatképesnek, ha a 7.5. pont szerinti tag és nem tag tulajdonosok több mint felének megfelelő számú aláírás szerepel a szavazási lapon.
 - d.) Határozattá a javaslat akkor válik, ha a c.) pontnak megfelelő szavazók – ha jogszabály vagy alapszabály másként nem rendelkezik – több mint fele igennel vagy nemmel szavazott.
 - e.) Írásbeli szavazáskor a szavazó – álláspontjának megfelelő helyre történő – aláírása a szavazat.
 - f.) a szavazatok összeszámlálását az igazgatóság és a felügyelőbizottság elnöke, és két szövetkezeti tag végzi, akik az erről készült jegyzőkönyvet, határozatot is aláírják (e négy személynek, szövetkezeti tagnak tagsága jogcímén külön helyrajzi számon lévő garázssal kell rendelkeznie, s nem élhetnek egy háztartásban;
 - g.) egyebekben a közgyűlés eljárási szabályait kell alkalmazni.
- 7.8.** Az igazgatóság a Közgyűlésen meghozott határozatokat, illetve az írásbeli szavazás eredményét, a Közgyűlést, illetve az írásbeli szavazásra megjelölt határidőt követő 30 napon belül közli a tagokkal, illetve nem tag tulajdonosokkal a 14.5.2.i.) pont szerinti kézbesítéssel vagy hirdetésményként a 18.1. pont szerinti hirdetőtáblán és a honlapon közzéteszi.

8. Igazgatóság

- 8.1.** A szövetkezet működését és gazdálkodását a tagok sorából a közgyűlés által titkos szavazással és egyszerű szótöbbséggel öt évre megválasztott három tagú igazgatóság irányítja. Az igazgatóság, s egyben a szövetkezet vezetője az igazgatósági tagok közül a Közgyűlés által külön szavazással megválasztott elnök.
- 8.2.** Az igazgatóság a jogszabályok, ezen alapszabály és más belső szabályzatok által meghatározott keretek között irányítja a szövetkezet tevékenységét, gazdálkodását, működését. A Közgyűlésnek fenntartott ügyekben javaslattételi, előkészítési kötelezettsége van, s ellátja mindazon feladatokat, melyeket jogszabály, alapszabály a hatáskörébe utal. Dönt és intézkedik minden olyan ügyben, amit a jogszabály és az alapszabály nem utal más szövetkezeti szerv hatáskörébe. Az igazgatóság hatáskörébe tartozik különösen:
- a.) a szövetkezet belső szabályzatainak – kivéve az alapszabály – megalkotása, módosítása;
 - b.) az esetleges alkalmazott felett a munkáltatói jogok gyakorlása;
 - c.) a közgyűlés összehívása, lebonyolítása, a döntéseinek a végrehatása, erre az általa kezdeményezett napirendek előkészítése,
 - d.) működteti, hasznosítja a szövetkezet fel nem osztható vagyonát;
 - e.) dönt a tagfelvétel és a tagsági viszony megszüntetése kérdésében;
 - f.) az ingatlanokon és a közöttük lévő területeken a vízelvezetés módjának, irányának a meghatározása, a hiányzó ereszcatornák megépítésének szervezése, de nem terjed ki arra a tagi kötelezettségre, ami a saját tetőfelőli csapadékvíz elvezetésre vonatkozó 14.5.2.n.) pont meghatároz;
 - g.) fizetési felszólítás nem teljesítése esetén fizetési meghagyás, majd végrehajtás kezdeményezése, legalább egy évi közös költség tartozás esetén jelzálogjog bejegyeztetése, indokolt esetben annak töröltetése;
 - h.) a mindennapi működéshez szükséges szerződések megkötése, az abban foglalt kötelezettségek ellenőrzése;
 - i.) a gazdálkodás (jogszabályi előíráson túli) éves beszámolója, tervezése formájának, fő csoportjainak, bontásának megállapítása;
 - j.) az alapszabály 1. sz. mellékletének szükség szerinti karbantartása, aktualizálása a tényeknek megfelelően;
 - k.) ingatlanok összefüggő csoportjának kisebb egységben történő meghatározása, mely egy adott cél megvalósítására (pl. ereszcatornázás, elektromos hálózat – mint pl.: összefüggő ingatlansor, szolgáltatótól egyedileg megtáplált áramvezeték szakasz), csak

- saját magára (kisebb egységre) önálló döntést hozhat, ami csak az Igazgatóság elnökének ellenjegyzésével érvényes;
- l.) a 8.2.k.) pontban meghatározott konkrét célhoz történő, határidőhöz kötött hozzájárulás pótbefizetési kötelezettséggel történő előírása határozattal.
- 8.3. Az igazgatóság tevékenységéért a közgyűlésnek felelős, amelynek évente köteles beszámolni végzett munkájáról, a szövetkezet vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
 - 8.4. A szövetkezet által végzett minden nemű ellenőrzés, vizsgálat alapján szükségessé vált intézkedések megtétele – ha nem tartozik más szerv hatáskörébe – az igazgatóság hatáskörébe tartozik.
 - 8.5. Az igazgatóság a tagnak a szövetkezetre, illetőleg a jogaira és kötelezettségeire vonatkozó írásbeli megkeresésére 30 napon belül köteles választ adni, ingatlant érintő tulajdonosváltás esetén a tag kérésére a közös költség tartozásról köteles írásbeli nyilatkozatot adni, s tartozás esetén a hátralék összegét is meg kell jelölnie.
 - 8.6. Az igazgatóság köteles érdemben megtárgyalni a felügyelő bizottság javaslatát, indítványát, s erről a legközelebbi ülésen határozatot hozni.
 - 8.7. Az igazgatóság testületként látja el tevékenységét, egyes feladatok ellátásával tagjait is megbízhatja. Két ülés között az igazgatóság képviselőjében az elnök jár el. Az igazgatóság ügyrendjét maga állapítja meg.
 - 8.8. Az igazgatóság üléseit munkaterv alapján, ill. szükség szerint tartja, melyről jegyzőkönyvet kell készíteni. Az igazgatóság ülését soron kívül össze kell hívni, ha azt bármelyik igazgatósági tag, a felügyelő bizottság, vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az ok megjelölésével indítványozza.
 - 8.9. Az igazgatósági ülés határozatképes, ha azon a tagok több mint a fele jelen van. Határozatait nyílt szavazással, egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az igazgatóság határozatairól nyilvántartást vezet.

9. Felügyelőbizottság

- 9.1. A közgyűlés a tagok sorából titkos szavazással és egyszerű szótöbbséggel ötévi időtartamra háromtagú felügyelőbizottságot, a bizottság tagjai közül elnököt választ. A felügyelőbizottság munkáját az elnök irányítja.
- 9.2. A felügyelőbizottság hatásköre:
 - a.) A szövetkezet egész tevékenységére kiterjedő folyamatos ellenőrzés.
 - b.) A szövetkezet szerveinek működésével és gazdálkodással kapcsolatos bármely ügyet vizsgálhat, a szövetkezet irataiba betekinthez.
 - c.) A szövetkezet tisztségviselőitől, alkalmazottaitól, tagjaitól, nem tag tulajdonosaitól felvilágosítást kérhet, akik a kérés teljesítését nem tagadhatják meg, a tisztségviselők és az alkalmazottak a kért iratokat bemutatni kötelesek.
 - d.) Az igazgatóságot felhívhatja, hogy a jogszabályoknak, az alapszabálynak és más belső szabályzatoknak, illetőleg a közgyűlés határozataiban foglaltaknak megfelelően járjon el.
 - e.) Indítványozhatja az igazgatóság egészének vagy egyes tagjainak felmentését, felelősségre vonását, továbbá a Közgyűlés összehívását.
 - f.) Javaslatot tesz a tisztségviselők díjazásának megállapítására.
 - g.) Összehívhatja a Közgyűlést, ha az igazgatóság nem tesz eleget erre vonatkozó kötelezettségének.
 - h.) Az éves beszámoló, a mérleg és eredmény kimutatás alapján véleményt nyilvánít a Közgyűlés részére a szövetkezet gazdálkodásáról, e nélkül az éves beszámoló tárgyában érvényes határozat nem hozható.

- i.) Véleményt nyilváníthat a Közgyűlés elé terjesztett egyéb beszámolókról és jelentésekről.
 - j.) Kivizsgálja a részére érkező bejelentéseket.
- 9.3.** A felügyelőbizottság tevékenységéért a közgyűlésnek tartozik felelősséggel, amelynek évente legalább egyszer beszámol.
- 9.4.** A felügyelőbizottság éves munkaterv alapján működik. Határozatképes, ha tagjainak több mint a fele jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- 9.5.** A felügyelőbizottság üléseiről és vizsgálatairól jegyzőkönyvet kell készíteni, a vizsgálatokról készült jegyzőkönyvet a vizsgálattal érintett személyekkel ismertetni kell, akik arra észrevételt tehetnek. A felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.
- 9.6.** A felügyelőbizottság elnöke vagy az általa megbízott tagja, a szövetkezet bármely testületének az ülésén tanácskozási joggal részt vesz.
- 9.7.** A 14.5.2.m) pont szerinti bejelentést követő 10 napon belül azt – támogató vagy elutasító véleményével és ennek indoklásával kiegészítve – megküldi a szövetkezet elnökének. Ezzel egy időben intézkedéséről a bejelentőt is tájékoztatja.

10. Jelölő Bizottság

- 10.1.** A Közgyűlés állandó jelölőbizottságot nem választ, szükség esetén a jelölési feladatok ellátására az igazgatóság kér fel három szövetkezeti tagot, akiket e tisztségükben a választó Közgyűlés határozattal erősít meg.
- 10.2.** A jelölőbizottság feladata, hogy előkészítse a Közgyűlés hatáskörébe tartozó tisztségviselők megválasztását, a tisztségre jelölt személyekre a Közgyűlés elé javaslatot tegyen.

11. Tisztségviselők

- 11.1.** A szövetkezet tisztségviselői: az igazgatóság elnöke és tagjai, valamint a felügyelőbizottság elnöke és tagjai. A tisztségviselőket titkos szavazással kell megválasztani.
- 11.2.** Szakmai követelmények:
a szövetkezet tisztségviselőinek legalább középfokú iskolai végzettséggel vagy szakmunkás bizonyítvánnyal kell rendelkezni
- 11.3.** Nem lehet tisztségviselő:
a.) aki nem tagja a szövetkezetnek;
b.) akit a bíróság cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró gondnokság alá helyezett;
c.) akit bűncselekmény elkövetéséért jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, mindaddig, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült;
d.) akit valamely foglalkozástól eltiltottak, az ítélet hatálya alatt az abban megjelölt tevékenységet folytató szövetkezetnél;
e.) aki az alapszabályban előírt szakmai követelményeknek nem felel meg;
f.) aki a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv alapján vezető tisztségviselő nem lehet.
- 11.4.** Összeférhetetlenség
- 11.4.1.** Belső összeférhetetlenség

- a.) Közeli hozzátartozók (Ptk. 685. §. b./ pont) és élettársak nem lehetnek ugyanannak a szervezetnek tisztségviselői. Ebben az esetben összeférhetlenség áll fenn a pénz- és anyagkezeléssel megbízott személy, a közvetlen felettese, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai között.
- b.) Az igazgatóság elnöke és tagja nem választható meg a felügyelőbizottság tagjává, illetve a felügyelőbizottság elnöke és tagja nem lehet az igazgatóság tagja, és nem lehet a szervezet alkalmazottja.

11.4.2. Külső összeférhetlenség

Ugyanazon személy egyidejűleg legfeljebb három szervezetnél vagy gazdasági társaságnál lehet tisztségviselő, azonban a tisztségre történő jelöléséről az érdekelt szervezetet, illetve gazdasági társaságot köteles előre, írásban tájékoztatni.

11.5. A tisztségviselők felelőssége

- 11.5.1.** A tisztségviselők az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Kötelességeik megszegésével a szervezetnek okozott kárért a polgári jog szabályai szerint egyetemlegesen felelősek.
- 11.5.2.** Nem terheli az előzőek szerinti felelősség azt a tisztségviselőt, aki a határozat ellen szavazott, vagy az intézkedés ellen tiltakozott, és tiltakozását a felügyelőbizottságnak írásban bejelentette.

11.6. Tisztségviselői megbízatás megszűnése

11.6.1. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása

- a.) a megbízatás időtartamának lejártával;
- b.) a tisztségviselő halálával;
- c.) lemondásával;
- d.) a Közgyűlés általi felmentésével;
- e.) a tagsági viszonyának megszűnésével.

11.6.2. Megszűnik a tisztségviselő megbízatása, ha az összeférhetlenséget, vagy a kizáró okokat a felmerüléstől számított 15 napon belül a tisztségviselő nem szünteti meg. A tisztségviselő az összeférhetlenségi vagy a kizáró ok megszűnését vagy megszüntetését erre vonatkozó írásbeli, hiteles dokumentum bemutatásával köteles igazolni.

11.6.3. A tisztségviselők felmentéséről a Közgyűlés titkos szavazással dönt.

11.6.4. A tisztségviselők tevékenységüket társadalmi munkában végzik, azonban őket a Közgyűlés munkájukkal arányban álló díjazásban részesítheti.

11.6.5. A tisztségviselőket ciklusonként titkos szavazással, egyszerű szótöbbséggel választja a Közgyűlés. Egy ciklus öt év. A ciklus közben megüresedett helyre a ciklus végéig kell tisztségviselőt választani az általános szabályok szerint.

11.7. Elnök

11.7.1. A szervezet törvényes képviselője.

11.7.2. A szervezet elnöke egyben az igazgatóság elnöke is és küldött a szakmai szövetségbe (érdekképviselői szervbe).

11.7.3. Az elnök a szervezet működését és gazdálkodását:

- a.) a jogszabályok és belső szabályzatok keretei között,
- b.) a Közgyűlés és igazgatóság határozatainak megfelelően, személyes felelősséggel irányítja.

11.7.4. Tevékenységéről rendszeresen beszámol az igazgatóságnak.

- 11.7.5. Feladatainak részletezését az igazgatóság ügyrendje tartalmazza, illetve a 11.7.6-11.7.11. pontok tartalmazzák.
- 11.7.6. A tagfelvételi kérelemnek elbírálása, ill. tagsági viszony – kizárást kivéve - megszüntetése.
- 11.7.7. A pénzmozgás díjának a megállapítása és közzététele.
- 11.7.8. A szövetkezet honlapjának karbantartása.
- 11.7.9. Intézkedik, hogy a 9.7. pontban foglalt panasszal érintett szerv 30 napon belül dönthessen a kifogás elfogadásáról vagy elutasításáról.
- 11.7.10. Intézkedik, eljár minden olyan ügyben, melyet törvény vagy Alapszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe.
- 11.7.11. A szövetkezet együttes képviselőjére legalább két tag részére írásbeli meghatalmazás kiadása.

12. A Szövetkezet képviselője:

- 12.1. A szövetkezetet az elnök képviseli. E jogköre harmadik személyekkel szemben érvényesen nem korlátozható. Az elnök cégjegyzési joga önálló.
- 12.2. A szövetkezetet az elnök írásbeli felhatalmazása alapján a szövetkezet két tagja is képviselheti. A szövetkezet tagja cégjegyzésének érvényességéhez két képviselői joggal felruházott szövetkezeti tag együttes aláírása szükséges.

III. Tagsági viszony

13. Tagsági viszony létrejötte

- 13.1.** A szövetkezetnek az lehet a tagja, aki
- az alapszabályban meghatározottaknak megfelel, és
 - írásbeli nyilatkozatban az alapszabály rendelkezéseit magára nézve kötelezően elismeri és vállalja, hogy a szövetkezet céljának megfelelően előírt fizetési és más kötelezettségeket teljesíti, és
 - az ingatlan-nyilvántartásban a szövetkezet területén bejegyzett ingatlan tulajdonosa.
- 13.2.** A szövetkezetnél a tulajdonos (örökös, megajándékozott, vevő) tagfelvételi kérelme nem utasítható el, ha az előzőekben ismertetett feltételeknek megfelel.
- 13.3.** Ha az ingatlan több személy tulajdonában van, mindegyik tulajdonostárs kérheti tagként való felvételét a szövetkezetbe.
- 13.4.** 14. életévét be nem töltött kiskorú és a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett 14. életévét betöltött kiskorú nevében törvényes képviselője kérelme alapján lehet tagja a szövetkezetnek.
- 13.5.** A tagfelvételtől az igazgatóság – vagy felhatalmazottja – dönt, a felvételi kérelem benyújtását követő legközelebbi ülésen, de legfeljebb három hónapon belül. A döntésről a belépni szándékozót értesíteni kell.
- 13.6.** A tagsági viszony a felvételi kérelem benyújtásának időpontjára visszamenőleges hatállyal jön létre.
- 13.7.** A tagfelvételi kérelem elutasítása esetén a bírósághoz lehet fordulni.
- 13.8.** A szövetkezet a tagokról nyilvántartást köteles vezetni, mely - az ellenkező bizonyításáig - igazolja a tagsági viszony keletkezésére, fennállására és megszűnésére vonatkozó adatokat.
- 13.9.** Személyes adatok védelme
- 13.9.1.** Az adatkezelés célja, jogalapja, tartalma
- Az Európai Parlament és Tanács 2016/679 számú rendelete, az Információs önrendelkezési jogról és az Információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. (továbbiakban: Info tv.) és a Lsz. tv. előírásai és felhatalmazása alapján készült e szabályzat.
- A tulajdonos (vagy meghatalmazottja) nyilvántartása a szövetkezet gazdálkodása érdekében történik. E körben nyilvántartott adatok: tulajdonolt ingatlan, állandó lakhely, név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje. A tulajdonos önkéntes hozzájárulása alapján az építmény és környezete működtetése, hibaelhárítása, értesítése érdekében nyilvántartott adatok: tartózkodási hely, telefonszám, e-mail cím. Ezekre a tulajdonossal történő gyors és hatékony kapcsolattartás miatt van szükség. Az adatok továbbadása azoknak (pl. szerelők) történhet, akiknek az adott ingatlanban vagy ingatlanon lévő közös használatú berendezésen munkát vagy ellenőrzést kell végezniük.
 - A tartozók hátralékának behajtási eljárással történő érvényesítése érdekében történik a Fizetési meghagyásos eljárásokról szóló 2009. évi L. tv. és a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. előírása szerinti adatok nyilvántartása. Ezen adatok nyilvántartásának célja, hogy a behajtási eljárás megindítható és lefolytatható legyen.
 - A munkavállalók vagy jövedelem kifizetésben részesülők (pl. tiszteletdíjas, megbízási jogviszonyos) személyes adatainak a nyilvántartása az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. előírása és önkéntes hozzájárulás alapján történik. E körben nyilvántartott

adatok: név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje, lakcím, adóazonosító jel, taj szám. Ezen adatok nyilvántartásának célja a foglalkoztatott azonosítása, ill. az adó és egyéb adatszolgáltatások teljesítése a hatóságok felé. A munkavállaló önkéntes hozzájárulása alapján nyilvántartott adatok: iskolai végzettség, telefonszám, e-mail cím, bankszámlaszám. Ezen adatok nyilvántartásának célja a munkavállaló alkalmazási feltételének ismerete, a vele való kapcsolattartás, a járandóság utalása.

13.9.2. Adatkezelés

Az adatkezelő a szövetkezet, aki az adatokat az adat tulajdonosával történt kapcsolat kezdetén veszi nyilvántartásba az 13.9.1.a.), 13.9.1.c.), 13.9.1.d.) esetben. Az 13.9.1.b.) esetben akkor kerül beszerzésre a szükséges adat az illetékes hatóságtól, amikor először kerül sor behajtási eljárás indítására. Az adatok nyilvántartásában akkor kerül sor a változtatásra, ha az illető kéri, vagy nyilvánosan hozzáférhető helyről ez megalapozottan feltételezhető, illetve a 13.9.1.a.), 13.9.1.c.), 13.9.1.d.) pontokban meghatározott adatok változása esetében az adat tulajdonosa köteles a változást 15 napon bejelenteni a szövetkezetnek. Az adat tulajdonosa felel valamennyi költségért és kárért, amely az adat megadása, vagy az adatváltozás jelen pont szerinti bejelentése elmaradásából adódik.

A személyes adatok kezelése célhoz kötötten, tisztességesen, a természetes személy számára átlátható módon történik.

Az adat törlése írásos kérelemre akkor történik, ha az adatkezelés célja megszűnt, vagy ha az adat tulajdonosával a kapcsolat végleg megszűnik, és azóta az elévülési idő eltelt. Az adatok továbbítása csak az 13.9.1.a.), 13.9.1.c.), 13.9.1.d.) pontokban felsorolt célok érdekében és az azok megvalósulásához szükséges mértékben történhet. Az adatok nyilvánosságra nem hozhatók.

A papíralapon lévő adatok zárt szekrényben tartandók a szövetkezet székhelyén. Az elektronikusan tárolt adatokat külső behatolás ellen elektronikusan kell védeni.

Az adatokat elszámolási egységenként külön kell nyilvántartani.

13.9.3. Adatbirtokos

Adatbirtokos az, akire a személyes adatok vonatkoznak. Az adatbirtokos a lakásszövetkezettől bármikor írásban kérheti a róla nyilvántartott adatairól a tájékoztatást, az adatainak helyesbítését vagy törlését. Adat törlése csak a jogszabályi felhatalmazáson felüli adatok esetében értelmezhető. A 13.9.1.c.) és 13.9.1.d.) pontokban lévő önkéntesen megadott adatok törlésének kérése a jogviszony megszűntetését vonja maga után.

13.9.4. Adatvédelmi incidens

Ha vélelmezhetően illetéktelen személyhez kerül, vagy megsemmisül, vagy szándékos beavatkozás nélkül megváltozik a személyes adat, akkor az adatvédelmi incidenst ki kell vizsgálni, erről jegyzőkönyvet kell felvenni, s ha kár nem keletkezett, akkor az ügyet le lehet zárni. Az adatok széles körének nyilvánosságra kerülése, jogosulatlan továbbítása, vagy jogellenes kezelése esetén értesíteni kell a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságot (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c.).

13.9.5. A kamera működtetési szabályzat, a kamera alkalmazás szabályai

A kamera közös használatú/tulajdonú területeken készít felvételeket. A felvételek készítésének célja az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelme, a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása, valamint a közös tulajdonban álló vagyron védelme.

A közterületre irányuló kamera felvételének hozzáférését a jogszabályi keretek között a helyi önkormányzatnak át lehet adni.

A felvételeket adathordozón kell őrizni legalább 15 napig. Hatóság a felvételek kimásolását is kérheti (lefoglalás) az őrzési határidőn belül. A kamerát és a felvételeket csak erre jogosultsággal rendelkező, a személy- és vagyronvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott

szakképesítéssel rendelkező, és ilyen tevékenység végzésére jogosult személy üzemeltetheti, kezelheti. Ezek megtekintéséről jegyzőkönyvet kell felvenni az Lsz. törvény szerinti tartalommal (tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét). A felvételeket tevékenysége végzéséhez, szerződésből adódó kötelezettségei teljesítéséhez, jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében jogosult megismerni az üzemeltetőt.

A tagok, és a nem tag tulajdonosok az Alapszabály elfogadásával hozzájárulnak ahhoz, hogy róluk a jelen pontban foglaltak szerint kamerafelvételek készüljenek, illetve azok az itt írt célokból, a szükséges mértékben felhasználásra kerüljenek.

Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel őrzési idején belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával (nem hatósági megkeresés esetén) a felvételt megtekintheti, és 5.000 Ft + Áfa térítési díj megfizetése után kérheti, hogy a legfeljebb egy órás felvételt annak üzemeltetője továbbra is elérhetővé tegye (pl. kimentve adathordozóra). Ez esetben a felvételen szereplő nem érintettek személyiségi jogának védelmét biztosítani kell (a jogszabályokban meghatározott esetekben a felhasználáshoz engedély nem szükséges, egyebekben pedig az érintettektől az adott felhasználáshoz való hozzájáruló nyilatkozat beszerzésével, illetve a felvételen fel nem ismerhetővé tételükkel).

A kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről (kifüggesztett figyelemfelhívó jelzéssel), az érintetteket megillető jogokról (az Info tv. és az Lsz. rendelkezéseire való hivatkozással, illetve külön kérés esetén egyéni tájékoztatással), az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről (tájékoztatás kifüggesztésével).

14. A tagsági viszony megszűnése

14.1. A tagsági viszony megszűnik:

- a.) ha a tag meghal, illetve jogutód nélkül megszűnik,
- b.) ha a tag a szövetkezetből kilép,
- c.) ha a tagot kizárják,
- d.) a tagnak az ingatlanra fennálló tulajdonjoga megszűnik,
- e.) ha a szövetkezet jogutód nélkül megszűnik.
- f.) az ingatlan-nyilvántartásból a tagság jogalapját jelentő ingatlant törlik.

14.2. Kilépés

A kilépés szándékát az igazgatóságnak írásban kell bejelenteni. A kilépésre vonatkozó bejelentés és a tagsági viszony megszűnése között legalább 15 napnak kell eltelnie. A tagsági viszony csak 15. nap elteltével, a hónap utolsó napján szűnik meg.

14.3. Kizárás

14.3.1. A szövetkezet igazgatósága kizárhatja a tagot, ha a tag neki felróható módon:

- a.) a szövetkezet érdekét súlyosan sértő vagy veszélyeztető magatartást tanúsít;
- b.) ha a tagsági viszonyból eredő kötelezettségeinek felszólítás ellenére, a felszólításban szereplő határidő alatt sem tesz eleget;
- c.) felszólítás ellenére sem teljesíti a jogszabálynak és az alapszabálynak megfelelő módon megállapított közös költségfizetési kötelezettségét.

14.3.2. A kizárást tárgyaló igazgatósági ülésre az érintett tagot igazolható módon meg kell hívni, távollétében is lehet döntést hozni, a kizárásról határozatot kell hozni, melyet az

érintett taggal írásban kell közölni, s a határozatban rendelkezni kell a bírósági út igénybevételeének lehetőségéről.

14.3.3. A tagsági viszony a kizárást kimondó határozat közzétételétől számított 15 nap elteltével szűnik meg, kivéve, ha a határozat későbbi időpontot állapít meg, vagy 60 napon belül a kizárási határozat felülvizsgálatára keresetet indítottak és a bíróság a kizárást kimondó határozatot megváltoztatja, vagy hatályon kívül helyezi.

14.3.4. A kizárt tag a szövetkezet által a tagok részére nyújtott előnyökre és szolgáltatásokra nem tarthat igényt.

14.4. Elszámolás a kilépett, kizárt taggal, a meghalt tag örökösével

14.4.1. A tagsági viszony megszűnése esetén a volt taggal, vagy örökösével készpénzben 60 napon belül el kell számolni.

14.4.2. A volt tag, illetve örökös szövetkezet részére teljesített befizetések visszatérítését - a túlfizetés kivételével - a szövetkezettől nem követelheti. Túlfizetésen azt kell érteni, ha a tulajdonos a mindenkori éves befizetési kötelezettségén felül fizet úgy, hogy a tárgyév végéig halmozottan fennálló, minden esedékes és lejárt kötelezettsége (közös költség, pótelőírás, késedelmi kamat, stb.) ki van egyenlítve a szövetkezet felé. Az elszámolásnál úgy kell eljárni, hogy az éves díj azt terheli, aki január 1-én tulajdonos volt.

14.4.3. A tagsági viszony 14.1.d.) pont szerinti megszűnése esetén a volt taggal előzetesen el kell számolni. Végelszámolásra (az esetleges pótelőírás miatt) csak a kilépés évének lezárását követően kerülhet sor.

14.5. A tag és nem tag tulajdonos alapvető jogai és kötelezettségei

A tag és nem tag tulajdonos alapvető jogait személyesen gyakorolhatja, beleértve értelemszerűen a meghatalmazással rendelkező képviselő útján történő joggyakorlást is. A képviselő lehet családtag (házastárs, felnőtt gyermek, szülő) két tanú aláírásával hitelesített eseti vagy legfeljebb öt évre szóló állandó vagy a visszavonásig érvényes, teljes körű meghatalmazással, vagy jogi képviselőre vonatkozó engedéllyel rendelkező személy.

14.5.1. A tag alapvető joga

- a.) részt vegyen a szövetkezet tevékenységében;
- b.) igénybe vegye a szövetkezet által a tagok részére biztosított szolgáltatásokat;
- c.) jogosult a szövetkezeti elektromos magán hálózatról 1 fázis/16 A energiavételezésre;
- d.) tanácskozási és szavazati joggal részt vegyen a Közgyűlésen;
- e.) tisztséget viseljen a szövetkezetben;
- f.) a tisztségviselőktől felvilágosítást kérjen a szövetkezetet érintő bármely kérdéstről, az alapszabályban, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvben, illetőleg a jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatban keletkezett iratokba betekintsen, s ezekről a másolási költség megfizetése mellett másolatot kérjen;
- g.) használja a szövetkezet közös használatra szolgáló területeit, helyiségeit, felszereléseit, berendezéseit a szövetkezet belső határozatainak, illetve a házirendnek megfelelően a többi tagot megillető használati jog sérelme nélkül;
- h.) a szövetkezet közös költséget csökkentő bevételeiből a közös költség viselésének arányában részesedik, akként, hogy ilyen arányban csökkentett közös költséget fizet;
- i.) a tag a szövetkezet területén ingatlanát rendeltetéstől eltérően az esetlegesen szükséges egyéb engedélyek beszerzését követően is csak az igazgatóság engedélyével használhatja;
- j.) javasolhatja Közgyűlés összehívását, s javaslatot tehet közgyűlési napirendre;

14.5.2. A tag alapvető kötelezései

- a.) teljesítse a tárgyév június 30. napjáig beérkezően a szövetkezet részére előírt fizetési kötelezettségét, és vállalásának megfelelően részt vegyen a szövetkezet szerveinek tevékenységében;
- b.) az alapszabály, a szövetkezet működésével kapcsolatos szabályok, előírások betartása, a szövetkezet vagyonának gondos kezelése és védelme;
- c.) a közösségi együttélés írott és íratlan normáinak a betartása;
- d.) az ingatlan előtti 6 m² terület folyamatos tisztán, közlekedésre alkalmasan tartani, valamint az ingatlan (alsó) mögötti 1 m széles területet – a szomszédos birtokjog megsértése nélkül – a csapadékvíz elfolyás és az átjárhatóság érdekében tisztán tartani;
- e.) személyes tevékenységével segítse elő a szövetkezet eredményes működését, vállalt feladatait tőle elvárható gondossággal lássa el;
- f.) rendeltetésszerűen, illetve eltérő használat engedélyezése esetén az engedélyben foglaltak szerint - más ingatlantulajdonosok érdekeinek megsértése nélkül – használja (házirend, tűzrendészeti, vagyonvédelmi, stb. előírások betartása) a tulajdonában álló ingatlant és gondoskodik annak karbantartásáról, köteles haladéktalanul elhárítani az ingatlanán keletkezett olyan meghibásodásokat, melyek a szomszéd ingatlanokban kárt okozhatnak, illetve azok használatát zavarják (vízelvezetés, beázás, stb.);
- g.) viseli a külön közműórával mért, ingatlanával kapcsolatban igénybe vett szolgáltatások díjait;
- h.) az igazgatóság által támogatott fejlesztés esetén az ingatlanának oldalán térítés nélkül engedni a közmű (pl. áram) vezeték átvezetését;
- i.) az ingatlanán olyan tároló (a továbbiakban: levélszekrény) elhelyezése – ha nem adott meg élő e-mail címet –, melybe biztonságosan bele lehet tenni a szövetkezet küldeményeit;
- j.) ingatlanában tervezett építkezésről értesítse az igazgatóságot, és más ingatlanára (alsó-felső és/vagy szomszédos ingatlan) kiható változás (pl.: ingatlanok összenyitása, padlózat betonozás) esetén egyben statikus szakvélemény benyújtása kötelező, valamint a közvetlenül érintettek beleegyezése (pl.: alsó ingatlan előtető) szükséges;
- k.) lehetővé tegye és tőrje, hogy az ingatlanába a szövetkezet tisztségviselője vagy alkalmazottja a szövetkezet tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben, a szükséges ellenőrzési és fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson, a tag szükségtelen háborítása nélkül;
- l.) a tag az igazgatóságnak köteles bejelenteni
 - az ingatlan eladását azt megelőzően 15 nappal,
 - ingatlan vásárlását azt követő 15 napon belül,
 - lakcímét, anyja nevét, születési helyét, személyi számát, jogi személy esetén cégjegyzék számát, statisztikai számjelét, székhelyét, telefon és e-mail címét, valamint 15 napon belül ezen adatok megváltozását;
 - hasznélvezettel terhelt ingatlantulajdon esetén a tulajdonos a hasznélvező nevét, lakcímét;
 - ingatlan bérbeadása esetén a bérlő elérhetőségét biztosító adatait (lakcím, telefon).
 - az ingatlan ingatlan-nyilvántartásból történő törlését az erre vonatkozó határozat jogerőssé válását követő 15 napon belül.
- m.) a szövetkezet bármely szerve határozatának bírósági megtámadása előtt 50 nappal a kifogás bejelentése a felügyelőbizottságnak;
- n.) az ingatlana feletti tető (emeletes ingatlan esetén a két tulajdonosra eső költség fele-fele arányú viselésével) vízelvezetésében a megadott időpontban anyagilag arányosan részt venni, ha az egybe épített (közös határoló fallal, tetővel rendelkező) ingatlanok (kisebb egység) tulajdonosainak több mint fele ezt elhatározta;

- o.) a 14.5.1.c.) pont szerinti mértéktől nagyobb energiaigény, illetve új fogyasztási hely igényének esetén az igénylőt vagy azonos alegységen (hálózati szakaszon) lévő igénylőket terheli a szolgáltató által előírt hatályos műszaki tartalomnak megfelelő, a szövetkezet által – a szövetkezeti magán hálózaton – elvégzett fejlesztés minden költsége (mérnöki tervezési díj, anyag és munkadíj, illeték stb.), amit az igazgatóság pótelőírásban ír elő 5 napos fizetési határidővel;
 - p.) nem használhat füst kibocsátó (pl. gáz, olaj, szilárd tüzelőanyagú) fűtési eszközt.
- c.) A nem tag tulajdonost megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tag tulajdonost – a szövetkezet szervezetével, működésével, tisztségviselői megválasztásával, gazdálkodásával kapcsolatos, a nem tag tulajdonost nem érintő döntések meghozatalában való szavazati joggal való részvétel, a szövetkezet közgyűlése összehívási jogának, a szövetkezet által a tagnak nyújtott szolgáltatások, a szövetkezet vállalkozási bevételei, illetőleg az ezekkel kapcsolatos költségek kivételével - megilletik, illetőleg terhelik.

IV. Gazdálkodás

15. A Szövetkezet gazdasági alapja

- 15.1. A szövetkezet tevékenységének pénzügyi forrását a tagok és a nem tag tulajdonosok működtetéssel és fejlesztéssel kapcsolatos befizetései (közös költség) és a szövetkezet egyéb bevételei biztosítják.
- 15.2. A közös költség felújításból, üzemeltetésből, esetleges döntés esetén hiteltörlesztésből, a pénzügyi mozgás díjából és pótbefizetésből áll. A felújítási és üzemeltetési összegeket elkülönítetten kell kezelni és nyilvántartani.
- 15.3. A tagok és nem tag tulajdonosok fizetési kötelezettségét ingatlanonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani. A közös költséget az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1 m²-ére – egész számra kerekítve forintban – kell megállapítani évre, kivéve a pénzügyi mozgás külön meghatározott, a honlapon közzétett díját. A pótbefizetés ingatlanegységre is előírható.
- 15.4. A nem tag tulajdonost a tagi kedvezmények (pl. bérlet bevétele, térítésmentes kizárólagos terület használat) nem illetik meg, fizetési kötelezettségét egyébként a tagokra irányadó szabályok szerint teljesíti.
- 15.5. A felújítás minimális összege 10 Ft/m²/hó.
- 15.6. A befizetett közös költség nyújt fedezetet a közös tulajdon működtetésére, valamint mindazon, a szövetkezet egésze működtetéséhez, fejlesztéséhez szükséges költségekre, melyeket a szövetkezetnek jogszerűen számláznak (pl.: szemétszállítás díja, térvilágítás díja, közös terület, út tisztántartása, karbantartása, tiszteletdíj, bér, járulékok, adók, biztosítási díj stb.).
- 15.7. A szövetkezet a vagyonával felel a tevékenységéből eredő tartozásaiért. Ha a szövetkezet vagyona a tartozások fedezetére nem elegendő, a Közgyűlés a tagokat és a nem tag tulajdonosokat pótbefizetésre kötelezi. Pótbefizetésre kötelezhető az az ingatlantulajdonos is, aki az alapszabály 14.5.2.n.) és 14.5.2.o.) pontja által meghatározott kisebb egység többségi döntésének megfelelő befizetési kötelezettségét nem teljesítette.
- 15.8. A közös költséget az ingatlan tulajdonosa a 14.5.2.a.) pont szerinti határidőig köteles megfizetni. Késedelmes fizetés esetén a tárgyévi eleji jegybanki alapkamat ötszörösének megfelelő késedelmi kamat fizetendő.
- 15.9. Közös költség tartozás esetén a 14.5.2.i.) pont szerinti helyre kézbesített írásbeli felszólítást követő nyolc nap elteltével annak eredménytelensége esetén behajtási (peres, nem peres, végrehajtási) eljárást kell indítani. Ennek minden költsége a hátralékos ingatlantulajdonost terheli.
- 15.10. Közös tulajdonú ingatlan esetén a közös költség tartozás a tulajdonosokat egyetemlegesen terheli.
- 15.11. A tagot terhelő 5.000 Ft-ot elérő tárgyévi, vagy az előző évek hátralékaival együtt a 2.000 Ft-ot meghaladó tartozás, ill. nem tag tulajdonos esetében bármely nagyságú fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt behajtási (közjegyzői, bírósági, végrehajtási stb.) eljárást kell indítani az első fizetési felszólítás eredménytelensége esetén.
- 15.12. A szövetkezet területének (altalaj) kizárólagos használatáért (pl. ingatlan felépítmény van rajta) 2006. július 1-től használati díjat kell fizetni, melynek legkisebb összege 500 Ft/m²/hó. A tag a használati díj megfizetése alól mentesül.

- 15.13.** Ingatlan és egyéb építmény építésének forrása az ebben részt vevő tagok befizetései, építési kölcsön, és egyéb támogatás. Ezen építőkkel évente egyszer elszámolást kell készíteni a rendelkezésre álló források és a kifizetett, elszámolt költségek alapján. Az építésre jutó általános költségeket az építmények költségvetési értéke alapján kell megosztani.
- 15.14.** A be- és kifizetett összegeket évente legalább főtevékenységi csoportonként (felújítás, üzemeltetés), az üzemeltetést legalább költségnemenként kell kimutatni az igazgatóság által meghatározott módon.
- 15.15.** Az előző évi befizetések elszámolási időpontja az azt lezáró Közgyűlés napja, s ekkor esedékes az előző évi előírási hiány miatti pótbefizetés teljesítése is. Az elszámolás eredményeként keletkezett esetleges többletbefizetést a következő időszak kötelezettség teljesítésére kell figyelembe venni.
- 15.16.** A közös költség megfizetése miatt a szövetkezetnél esetleg felmerülő többlet költséget (pl. postai, banki költség, lakcím- és/vagy tulajdoni lap lekérdezés stb.), a pénz mozgás díját a befizetést teljesítőnek átalányban meg kell térítenie – akár utólag is – a közös költség részeként, de nem kell megfizetni a házipénztárba készpénzben és a számlára banki átutalással történő teljesítés költségét. A pénzmozgás befizetett díját az üzemeltetési bevételben kell kimutatni.
- 15.17.** A közös költség fizetési kötelezettség az ingatlan ingatlan-nyilvántartásból való törléséig áll fenn.

V. Egyéb szabályok

16. Felelősségi szabályok

A szövetkezet a tagjának és nem tag tulajdonosának, a tag és nem tag tulajdonos a szövetkezetnek okozott kárért a polgári jogi felelősség általános szabályai szerint tartozik felelősséggel. A kár megtérítésére való kötelezés a helyi bíróság hatáskörébe tartozik.

17. Tulajdoni és használati viszonyok a Szövetkezetben

17.1. A szövetkezet tulajdonában áll:

- az ingatlanok alatti és közötti földrészlet (salgótarjáni 2521/1 hrsz, 2521/3 hrsz, 2521/4 hrsz),
- a szövetkezet tulajdonaként nyilvántartott ingatlan és más épület, továbbá nem magántulajdonú építmények (pl.: út, világítási oszlop, közművezetékek, csapadékvíz elvezető), amennyiben azok nem képezik más (közműszolgáltató, önkormányzat, stb.) tulajdonát,
- a kamera rendszer,
- az ingatlanok egyéni áramfogyasztását biztosító elektromos vezetékhalózat a fogyasztói mérőkészülékekig, a közös használatú területen a fogyasztói vezetékek, a közvilágítás berendezései, valamint az ezzel kapcsolatos összes berendezés és felszerelés,
- a tűz elhárítást szolgáló berendezési eszközök, a villámvédelmi rendszer.

17.2. Nem közösségi tulajdon:

A magán tulajdonban lévő ingatlan felépítmények, melyek a mellékletben szereplő azonosítókkal (helyrajzi szám, azonosító szám, terület egész számra kerekítve, a tulajdonos személyi adatai, stb.) tartalmazzák azok jelenlegi tulajdonosait, akik a szövetkezet tagjai vagy nem tag tulajdonosai. Az ingatlan tulajdonosáé a 17.1. pontban foglaltak utáni, csak az érintett ingatlan ellátását szolgáló vezetékek, berendezések, falak, az ingatlan berendezési és felszerelési tárgyai, valamint az ingatlan nyílászárói, padló-, tető- és falburkolatai, az egyéni fogyasztást mérő villanyóra.

18. A tag értesítése

- 18.1. A szövetkezeti eseményekről (pl. közgyűlés), változásokról nem egy személyhez kötődő információkról a szövetkezet Medves körüti bejáratánál rendszeresített zárható hirdetőablán (továbbiakban: hirdetőtábla) és a honlapon kell értesíteni a tagokat.
- 18.2. Az alapszabályt a hirdetőablán és a honlapon, a házirendet ezen kívül még négy helyen állandóan, olvashatóan közszemlén kell tartani.
- 18.3. A tagot és nem tag tulajdonost a közös költség változásáról, a közgyűlési határozatokról, az esetleges hátralékról számítógéppel előállított formalevélben a 14.5.2.i.) pont szerinti helyre vagy e-mail címére történő kézbesítéssel kell tájékoztatni.
- 18.4. A közgyűlés összehívásáról 15, a határozatairól 30 napon belül hirdetményben tájékoztatást kell adni a hirdetőablán és a honlapon.
- 18.5. A hátralékosoknak évente legalább egyszer fizetési felszólítást kell küldeni a közös költség és más tartozásáról annak fennállása idején a 14.5.2.i.) pont szerinti helyre vagy e-mail címére történő kézbesítéssel.

19. Házirend

- 19.1.** Ezen házirend a szövetkezet területén minden ott tartózkodóra kötelező.
- 19.2.** A szövetkezet tulajdonát képező területet, közös célokat szolgáló berendezéseket mindenki a többi szövetkezeti tag jogainak sérelme nélkül használhatja, azt köteles mindenki rendeltetésszerűen használni, épségére, állagára, tisztaságára vigyázni és a használat során a tulajdonvédelmi, tűzrendészeti, környezetvédelmi és közegészségügyi előírásokat betartani. A használat során okozott kárt (sérülés, szennyeződés, stb.) a károkozó köteles saját költségén megszüntetni vagy megtéríteni.
- 19.3.** A szövetkezet területén csak az ingatlanhasználat során keletkezett szemetet és csak az erre (felirattal) kijelölt szeméttároló helyre, edénybe lehet elhelyezni a külön értesítés szerinti időtartam alatt. Tűzveszélyes, egészségre veszélyes, illetve a tároló edényt károsító anyagot a szeméttárolóba elhelyezni tilos.
- 19.4.** Hirdetést, reklámot csak az erre kijelölt helyen („hirdetések” felirat alatt) térítésért lehet elhelyezni, kivéve a szövetkezet működésével kapcsolatos szövetkezeti értesítéseket. Hirdetésnek és reklámnak nem minősülő ábra, kép, felirat (pl. graffiti) nem helyezhető el az épületek semmilyen részén.
- 19.5.** A szövetkezet területén állatot tartani tilos, kutyát csak szájkosárral és pórázon szabad átvezetni, s az állat által okozott szennyeződést annak tulajdonosa köteles feltakarítani. A szövetkezet területén lévő gazdátlan (pl. póráz nélküli) állat elvitethető.
- 19.6.** Tilos igénybe venni egyéni célra olyan közüzemi szolgáltatást, melynek ellenértéke a közös költségből kerül kifizetésre (pl.: közösségi áram).
- 19.7.** A szövetkezet területén legfeljebb 20 km/h sebességgel lehet haladni.
- 19.8.** Minden tulajdonos köteles ingatlanát, egyéb helyiségét rendeltetésszerűen úgy használni, hogy az mások ingatlanhasználatát, és a közelben élők nyugalma ne zavarja.
- 19.9.** A tulajdonos veszélyhelyzet esetén köteles a tulajdonában lévő ingatlanba, más helyiségbe beengedni a veszély elhárításában nyilvánvalóan résztvevő (pl.: egyenruhában levő) személyt.
- 19.10.** Az ingatlan felújítását, karbantartását, illetve a szövetkezet közösen használt területének a szokásosot meghaladó igénybevételét érintő tevékenységét, annak várható időtartamával együtt a tulajdonos köteles hirdetményben az erre kijelölt helyen a tulajdonostársakkal közölni. A különleges körülmények kivételével e tevékenység a 30 napot nem haladhatja meg.
- 19.11.** Az ingatlan rovar vagy más kártevő mentesítéséről, annak tulajdonosa addig köteles gondoskodni, mielőtt az más ingatlanra, vagy a szövetkezet közös használatú helyiségeire, területeire át nem terjed.
- 19.12.** Az ingatlan tulajdonosa, használója köteles tartózkodni a huzamos, másokat zavaró zajhatástól.
- 19.13.** Tilos minden olyan növény (gyümölcs- vagy haszonfa, örökzöldek, kúszónövények) ültetése, telepítése a szövetkezeti területen, aminek gondozása az élettartama alatt és utólagosan is a szövetkezet kiadásait terheli, más ingatlanának állagát rontja.
- 19.14.** Tilos minden olyan idegen beruházás a szövetkezeti területen (saját út, zöld- és omlási terület) amit az igazgatóság írásban nem engedélyezett.
- 19.15.** Tűzveszélyes és veszélyes anyagok tárolása tilos.
- 19.16.** Tűzelőberendezések használata felügyelet mellett is tilos, valamint elektromos eszközök csak a megfelelő biztonsági előírások betartásával üzemelhetnek.

19.17. Tilos minden olyan elektromos energia vételezés a szövetkezet területén (ingatlanok villamos energia ellátása), amit az igazgatóság írásban nem engedélyezett. Az ebből származó személyi sérülés és/vagy anyagi kár az átadót és átvevőt egyetemes felelősséggel terheli.

20. Érdekképviselő

A szövetkezet az együttműködés előnyeinek érvényesítése és érdekeinek fokozottabb védelme érdekében tagja a Lakóépületkezelők Nógrád Megyei Egyesületének (Lanme), melyben az elnök képviseli a szövetkezetet.

A jelen Alapszabály módosítására az 1. pont változása adott okot. A változás dőlt betűvel szerepel.

Az egységes szerkezetbe foglalt Alapszabály szövege megfelel a létesítő okirat módosítások alapján hatályos tartalmának.

Salgótarján, 2022. október 17.

Ellenjegyzem Salgótarján, 2022. október 17-én

Dr. Benkó János ügyvéd
Kasz:36073646