

# MAGYAR INGATLANTANÁCS



„MAGYAR INGATLANTANÁCS AZ ÖSSZEFOGÁS EREJÉVEL”

## ELSŐ MAGYAR BÉRLAKÁSPÍTŐ KLASZTER

### ALAPÍTÓI OKIRAT

01-2011.02.21.

2011. február 21.

„Egy fenntartható, kezelhető bérlakás rendszert építéssel lehet kialakítani. Az államilag ösztönzött bérlakásépítés egy olyan konjunktúra-kiegyenlítő eszköz lehetne az állam kezében, amellyel közvetlenül tud hatni a lakásépítésekre. ... (ÚSZT, 98. old.)”

## TARTALOM

1.	Preambulum	3 oldal
2.	A Klaszter küldetése	4 oldal
3.	A Klaszter szervezeti felépítése	7 oldal
4.	A Klaszter feladatai	8 oldal
5.	A Klaszter tagjai	12 oldal
6.	A Klaszter szervezete	13 oldal
7.	Egyéb rendelkezések	17 oldal
8.	A Klaszter gazdálkodása	17 oldal
9.	Együttműködés tartalma	18 oldal
10.	Vegyes rendelkezések	19 oldal

# Alapító Okirat

## Első Magyarországi Bérlakás-építési Klaszter

### 1. Preambulum

Alulírott szervezetek a magyarországi bérlakásépítés fejlesztési célkitűzéseinek megvalósítása érdekében, valamint közös tevékenységük összehangolására megalapítják az **Első Magyarországi Bérlakás-építési Klaszter-t**

(továbbiakban: **Klaszter**).

A **Klaszter** olyan természetes és jogi személyek tevődik össze, akik profit orientált alapon közösen létrehozzák az energia-hatékony és környezettudatos építésű bérlakás minta-rendszert abból a célból, hogy Magyarországon a bérlakások arányát az uniós átlagához közelítsék, illetve mint közel nulla energiahatékonyságú közhasznú bérlakás rendszert mind az unión belül és kívül mintaként ajánlják. A klaszter egyenrangú klasztertagok együttműködő és egymásban bízó tömörülése.

Aláíró **Felek** kötelezettséget vállalnak a **Klaszter** létrehozására és cél szerinti működtetésére. Aláíró **Felek** a megállapodás aláírásával a **Klaszter** tagjaivá válnak.

Név: **Első Magyar Bérlakás-építő Klaszter**

Rövidített név: **EMBK**

Székhely: H-..... Budapest, .....

Telephely: .....

Alapítás időpontja: 2011. március .....

## 2. A Klaszter küldetése

### 2.1. A Klaszter küldetése és fő célkitűzései

A világon elsőként a környezettudatos és energia-hatékony építési technológiák felhasználásával referenciajellegű közhasznú bér lakás állomány létrehozása annak érdekében, hogy a nemzetközileg élenjáró technológiai rendszerek és építészeti megoldások az EU számára mintaként rendelkezésre álljanak.

A Klaszter tagjai elkötelezik magukat arra, hogy a közel nulla energiafelhasználású, illetve a passzív házak építéséhez a hazai kutatás-fejlesztési eredményeket alapul véve mindent megtesznek annak érdekében hazai fejlesztésű technológiai rendszereket alkalmazzanak, illetve a kivitelezéshez szükséges építési anyagokat hazai gyártásból szerezzék be annak érdekében, hogy a munkahelyek számát növeljék és bevételekből származó eredmény visszaforgatását itthon biztosítsák.

### 2.2. A Klaszter célkitűzései

A Klaszter célkitűzései, hogy a fejlesztésekbe a környezettudatos és energia-hatékony gyártástechnológiák kifejlesztésével és a kivitelezésekhez szükséges építőipari anyagok gyártása miatt érintett gazdasági társaságokat, projekt társaságokat és társulásokat, oktatási intézményeket, egyéb gyártástechnológiai és alapanyaggyártás fejlesztésben érdekelt partnereket – mint pld. Fejlesztő Csoportokat, Közösségeket, Társulásokat „Együttműködő Partnerként” kapcsolja be.

A Klaszter „belső alapító tagsági” és „külső együttműködő tagsági” szervezeti forma felépítésével olyan közhasznú bér lakás-építési és gazdálkodási rendszert kíván létrehozni, amelynek célja a nemzetközi, ezen belül kiemelt módon a magyarországi explicit és látens energia-, és környezetgazdálkodási fejlesztési lehetőségek láthatóvá tétele mind magyar mind a külföldi érdeklődők felé. A Klaszter fő célkitűzése, hogy olyan energia-hatékony közhasznú bér lakás mintarendszert hozzon létre, amely adaptálható mind az unió, mind a közép-keleti európai országok számára. E célkitűzésünk biztosítja az Unió 2020. évi „közel nulla energiafelhasználású” ingatlanok létesítésén túl, az építőipar teljes vertikumában végbemenő (pl. építőanyag ipar, épületszerkezet gyártás) környezettudatos technológiai innovációs fejlesztéseit és a teljes iparág környezetterhelésének rendszerszemléletű minimalizálását.

E célkitűzések megvalósulásának értékelhetősége érdekében a klaszter korszerű környezetvédelmi és energia-hatékonyagságmérési monitoring rendszert kíván létrehozni. Az erre a célra kifejlesztendő szoftverrel az egész országra kiterjedően monitorozni kívánja, a lakóházak és intézmények energia-felhasználását, valamint a KIVÉT rendszer keretében minősített korszerű építőanyagok felhasználását.

A klaszter az internetes felülete felhasználásával szakmai, illetve szakértői fórumot kíván létrehozni a különböző földrajzi helyeken működő cégek és intézmények között, és internetes portál kiépítésével közvetíteni kívánja a Klaszter tagjai felé mindazokat a releváns információkat, amelyek szükségesek az együttműködő partnerek hatékony együttes tevékenységéhez.

A Klaszter célja a vállalt küldetésével összefüggésben az együttműködő és üzleti partnerek megkeresése, a köz-, és magánszereplők legfejlettebb technológiai, környezetvédelmi, ökológiai, település-, és környezetgazdálkodási illetve fejlesztési témakörökben való folyamatos tájékoztatása.

A Klaszter tevékenységében kiemelt értéket képvisel a képzés, oktatás, valamint a projektmenedzsment feladatok ellátása. A Klaszter a magyarországi és nemzetközi piacok, lehetőségek feltárása tekintetében kiemelten kezeli a települési önkormányzatok ez irányú szakmai tevékenységének támogatását is.

### **2.3. A Klaszter egyedi célkitűzései**

A Klaszter tagjai érdekeltek az együttműködésben rejlő lehetőségek teljes körű kiaknázásában. Átfogó célkitűzésként a nemzetközi piacon való megjelenés, kiemelt területként kezelve a magyarországi szolgáltatásokat,

- a) Közös munkacsoportok kialakítása, amely munkacsoport egy-egy project esetén közösen kialakított komplementer jellegű szolgáltatásokat magába foglaló teljes körű szolgáltatás-csomag nyújtását valósítja meg,
- b) Közös innovációs szervezet kialakítása, amely lehetőséget teremt a Klaszter fejlesztési projektjeinek hatékony előkészítésére, a projektek ökológiai, fenntarthatósági, költséghatékonysági elveknek megfelelő tervezésére és megvalósítására,
- c) Közös Kutatás – Fejlesztési menedzsment feladatokat ellátó munkacsoport létrehozása, amely lehetőséget biztosít a nemzetközi és magyarországi kutatóhelyekkel való innovatív kapcsolattartásra, a folyamatosan megújuló, legkorszerűbb műszaki - tudományos eredmények Klaszter tagokkal és együttműködő Partnerekkel történő megismertetésére,
- d) Közös ismeretterjesztést, társadalmi kommunikációt, illetve képzést, oktatást felvállaló munkacsoport létrehozása, amely nemzetközi és magyarországi viszonylatban biztosítja az együttműködő Klaszter Partnerek naprakész információkkal való ellátását, a projektek megvalósításával összefüggő szakmai felkészítést,

- e) Közös finanszírozási rendszer létrehozása. A Klaszter tagjai és partnerei közös elhatározással belső finanszírozási rendszert kívánnak létrehozni önálló pénzügyintézet (takarékszövetkezet, illetve szakosított „kisbank” alapításával. A pénzügyintézet feladatát képezi a tagok teljes körű pénzügyintézeti szolgáltatással való ellátása, illetve a tagok project menedzsmentjeinek a finanszírozása, amely biztosítja a Klaszter által létrehozott projektek megvalósításához kötődő pénzügyi, és finanszírozási feltételrendszereket. A pénzügyintézet szolgáltatása kiterjed a tagok pályázati szakértői tevékenységhez szükséges pénzügyi tanácsadásokra (finanszírozási alternatívák és megtérülések vizsgálata), valamint a pályatok beadásához szükséges ajánlati, teljesítési garanciák nyújtására, valamint az előírt önrész pénzügyi szükséglet finanszírozására.
- f) Közös Partneri tanácsadó és projektek megvalósíthatóságát felülvizsgáló szervezet létrehozása, amelynek feladata a Klaszter tagok, valamint a Klaszterhez nem csatlakozott Partnerek által megfogalmazott fejlesztési javaslatok komplex-, teljes körű szakmai felülvizsgálata, szakértői értékelése, egyetemes javaslat tétel a projekt javaslatok megvalósítására vonatkozóan,
- g) Közös-, projektek megvalósulásával létrejövő fejlesztéseket működtető, üzemeltető menedzsment szervezetek létrehozása,
- h) Közös-, projektek megvalósulását, működtetését és üzemeltetését felügyelő controlling szervezetek létrehozása,
- i) A Klaszter tagok bevonása az Európai Unió és Nemzetközi fejlesztési programokba és pályázati rendszerekbe,
- j) A Klaszter tagok együttműködési területét érintő közös szakmai állásfoglalások kialakítása, közös érdekérvényesítés, innováció és kommunikáció,
- k) A Klaszter Tagok és Együttműködő Partnerek együttműködésében rejlő nagyobb piaci vonzerő és versenyképesség, a keletkező szinergiahatások kiaknázása;
- l) A Klaszter, és a Klaszter munkájában résztvevő Partnerek innovációs potenciáljainak kihasználása, a Klaszter munkájának, eredményeinek nemzetközi és magyarországi elismertetése.

### 3. A Klaszter szervezeti felépítése

A Klaszter céljai elérése érdekében 3 szervezeti formára tagolódik:

- a) A Klaszter BELSŐ rendes Tagságát alkotják a Klasztert megalapító magán-, és jogi személyek, valamint azon Szervezetek, amelyek BELSŐ Tagsági státuszáról minősített többségi szavazással az Alapító Tagok, illetve a már BELSŐ Tagsági státusszal rendelkező Tagok döntenek.
- b) A Klaszter KÜLSŐ-, Együttműködő rendes Tagságát alkotják azon magán-, és jogi személyek, akik elfogadják a Klaszter küldetésével kapcsolatos törekvéseit, általános és egyedi célkitűzéseit. A Klaszter BELSŐ Tagsága a KÜLSŐ Tagsági viszony kialakulásával kapcsolatban minősített többségi szavazattal dönt. A KÜLSŐ Klaszter Tagsági viszonyban lévő magán és jogi személyiséggel rendelkező Partnerek éves tagsági díj megfizetésével vehetik igénybe a szolgáltatásokat. A Klaszter tagsági díj összege Magánszemélyek esetén: 50 ezer HUF/év, Önkormányzatok esetén: 100 ezer HUF/év, gazdasági társaságok esetén: 500 ezer HUF/év, Civil és Társadalmi szervezetek esetén: 300 ezer HUF/év, Nonprofit szervezetek valamint oktatási és kutatási intézmények esetén: 100 ezer HUF/év.
- c) A Klaszter tagsági díj megfizetése a tagsági belépéskor válik esedékessé, illetve a belépés mindenkorli évfordulójának napján. A Klaszter tagsági díj összege 2013. december 31-ig nem változik, a későbbi időszakban megfizetendő tagsági díj összegéről a Klaszter Közgyűlése hoz döntést.
- d) A Klaszter a tagsági díj befizetésekből fedezi a Klaszter működésének, valamint a Klaszter tagok számára biztosított szolgáltatásokkal kapcsolatban felmerülő költségeket. A Klaszter a KÜLSŐ-, Együttműködő rendes Tagságát éves beszámoló keretében tájékoztatja a tagdíjak felhasználásáról.
- e) A Klaszter PARTNER-i támogató Tagságát alkotják azon magán és jogi személyek, amelyek nem rendelkeznek Klaszter Tagsággal, azonban együttműködő Partnerként közreműködnek a Klaszter munkájában.
- f) A Klaszter PARTNER-i támogatók körébe tartozó Tagság a KÜLSŐ-, Együttműködő rendes Tagsággal megegyező tagdíjat fizetnek azzal megegyező feltételek szerint.

## 4. A Klaszter feladatai

A Klaszter fő feladata a közhasznú bérlakás rendszer kiépítése és működtetése. A Klaszter tagjai feladatuknak tekintik a bérlakás-rendszer uniós tapasztalatok figyelembe vételével „környezettudatos és energia-hatékony mintarendszerként” történő kiépítését oly módon, hogy az a bérlakás tervezés – építés üzemeltetés teljes folyamatát felölelje, kiterjedve a rendszer jogi szabályozásának uniós szabályzással való harmonizálására.

### Feladatok:

#### 4.1. Előkészítési feladatok

- 4.1.1. Jelenlegi bérlakás-állomány felmérése
- 4.1.2. Az új bérlakás igények felmérése
- 4.1.3. A közhasznú bérlakás-rendszer kiépítésének feltételeinek meghatározása
- 4.1.4. A bérlakások jogi szabályozásának vizsgálata és javaslat annak korszerűsítésére és az uniós szabályzással történő harmonizálására
- 4.1.5. A közhasznú bérlakás-rendszer kialakításához szükséges építési igények felmérése beleértve annak építőanyag és épületszerkezeti igényét is
- 4.1.6. A közhasznú bérlakás-rendszer kialakításához szükséges finanszírozási igények felmérése, és javaslat készítése a saját finanszírozási rendszer létrehozására.

#### 4.2. Közhasznú bérlakás-rendszer megvalósítása

- 4.2.1. Monitoring rendszer létrehozása
- 4.2.2. A Közhasznú Bérlakás Rendszer megvalósításához szükséges kutatás– fejlesztési-  
oktatási tevékenység létrehozása
  - Nemzetközi Tudásközpont létrehozása az alacsony – közel nulla energia felhasználású lakások, középületek közhasznú bérlakás rendszerben történő megvalósítására, valamint innovációs szerepvállalás a Klaszter munkájával érintett Zöld, illetve Megújuló energia tudásközpontok közötti kapcsolatok kiépítésében, együttműködésében
  - Alacsony - közel nulla energiaszintű ingatlanok kivitelezéséhez szükséges építőanyag és berendezés gyártása az üvegházhatás (CO<sub>2</sub> kibocsátás) csökkentésén alapuló gyártástechnológiai eljárások kifejlesztésével,

- A bérlakás rendszer minőségi klaszterének megtervezése 10 minőségi kategóriába sorolásával. Az I.-IV. kategóriájú szociális alapú alacsony beruházási és üzemeltetési költségigényű bérlakás típusok készítése minőségi kategorizálás alapján. Az V.-X. kategóriájú piaci alapú bérlakások típus, illetve egyedi mintaterveinek készítése a minőségi, a legfelsőbb kategóriákban a luxus iránti igények alapján.
- A közhasznú bérlakás rendszer office tevékenységének kifejlesztése az uniós gyakorlat alapján. Az I.-IV. szociális bérlakás kategóriában ezeknek az ingatlanoknak a kezelését az önkormányzatok, míg a piaci alapú bérlakások kezelését és egyéb szolgáltatásait a Klaszterba tartozó office irodák lássák el.
- A közhasznú bérlakás rendszerben a Klaszter a piaci alapú bérlakásépítés mellett szociális bérlakásokat is épít annak érdekében, hogy a fosszilis energia-megtakarítás a teljes rendszeren belül, mint mintarendszeren belül megvalósuljon.

#### 4.2.3. A Közhasznú Bérlakás Rendszer megvalósításához szükséges fejlesztési projektek tervezése és megvalósítása

- Projekt Társaságok és Projekt menedzsment szervezetek létrehozása
- Építőanyag és épületszerkezet gyártási projektek létrehozása
- megújuló energiaforrások felhasználásához szükséges gépek és berendezések gyártási projektek létrehozása,
- Kereskedelmi projekt létrehozása a belföldi és export igények kiaknázására

#### 4.2.4. Bérlakások office tevékenységének indítása

- Piaci alapú bérlakások szolgáltatási igényeinek a felmérése és a szolgáltatások office tevékenység keretében való ellátása (ingatlan-kezelési feladatok, takarítás, lakásfelújítás, biztonságtechnika kiépítése, őrzés-védelem, postázási és küldönc feladatok ellátása, internet és egyéb kábelszolgáltatások biztosítása, a legfelsőbb kategóriákban wellness szolgáltatások és sportolási lehetőségek biztosítása, stb.)

### 4.3. Közhasznú bérlakás-rendszer jogi instrumentjének megvalósítása

#### 4.3.1. Meglévő jogszabályok módosítása és az uniós jogszabályokkal való harmonizálása,

4.3.1.1. Jelenleg érvényben lévő bérlakásokra és bérleti viszony létesítésére vonatkozó jogszabályok kiegészítése és módosítása a közhasznú bérlakás rendszer feltételei és az uniós harmonizáció alapján,

- a bérlő – és a bérbeadói jogviszony rendezése (bérbeadó magánszemélyek, vállalkozások, pénzügyi intézmények (ingatlanalapok) jogviszonyának rendezése,
- magán személy részéről történő bérbeadásnál a bérleti díj és közüzemi költségek nem fizetése esetén szükséges jogi eljárásrend tisztázása, a bérbeadó által végzett felújítási, illetve javítási munkák jogi feltételeinek tisztázása,
- az ingatlanalapok, mint bérbeadók esetén az intézményi jogosultságok tisztázása,
- magán személy, vagy társas-vállalkozás piaci célú bérlakásépítésbe történő befektetése esetén a bérbeadási feltételek tisztázása,
- a bérlakások bérlőkijelölésénél az állam, illetve az önkormányzatok szerepének a tisztázása,
- a szociális- és piaci alapú bérlakások közötti „átjárhatósági követelmények” jogi feltételeinek a tisztázása mindkét irányú bérleti kategória változtatás esetében

4.3.1.2. Jelenleg érvényben lévő jogszabályok kiterjesztése az EU-ban alkalmazott adózási szempontok (kedvezmények) a bérlakás rendszer piaci szereplőire vonatkozó alkalmazása érdekében

- az ÁFA csökkentése az uniós átlagára,
- illetékrendszer harmonizálása az unióban alkalmazottakkal,
- speciális érdekeltség megteremtése a lakásépítési érdekeltséggel szemben az állami kiadások csökkentése céljából,

4.3.2. Új jogszabályok készítése

4.3.2.1. Új közmunkatörvény készítésénél, vagy a meglévő törvény korszerűsítésénél a lakhatási jog és az ehhez kapcsolódó közmunkavégzési kötelezettség tisztázása és rendezése.

- a bérlakás bérleti díjának nem fizetése esetén a bérlő lakhatási joga hogyan értelmezhető,

- a nem fizető bérlő részére a piaci alapú bérletben való lakhatás miként szüntethető meg, illetve hogyan védhető a kilakoltatásra kerülő személyek állampolgári jogon biztosított lakhatási joga,
- a nem fizető bérlő közmunka kötelezettsége hogyan érvényesíthető,
- a bérlő fizetőképességének helyreállása esetén milyen jogi feltételeket kell teljesíteni a bérlőnek, a lakáskörülményének javításához

#### 4.3.2.2. Alacsony, illetve közel nulla energia felhasználású bérletok használatára új jogszabály készítése

- a bérlet berendezéseinek a szavatosságára vonatkozó előírások,
- a berendezések szervizelésére, javítására és pótlására vonatkozó előírások elkészítése,

### 4.4. Közhasznú bérlet-rendszer finanszírozása

#### 4.4.1. Saját pénzügyi finanszírozási rendszer megvalósítása

4.4.1.1. Szakosított bank, vagy szövetkezeti hitelintézet létrehozása

4.4.1.2. Bérlet ingatlanalap létrehozása

#### 4.4.2. Finanszírozási együttműködés a társfinanszírozókkal

4.4.2.1. MNB-vel

4.4.2.2. Magyar Fejlesztési Bankkal

4.4.2.3. Partner pénzügyi intézetekkel

4.4.2.4. Ingatlanalapokkal

### 4.5. Együttműködés

4.5.1. Együttműködés az EU országaival

4.5.2. Együttműködés a stratégiai partnerekkel

4.5.3. Oktatási együttműködés és tapasztalatsere

#### 4.6. Marketing

- 4.6.1. A közhasznú bérlakás rendszer bevezetéséhez és bővítéséhez szükséges marketing tevékenység végzése
- 4.6.2. A közhasznú bérlakás, mint mintarendszer értékesítésével (exportjával) összefüggő marketing tevékenységek ellátása

### 5. A Klaszter tagjai

A **Klaszternek** Alapító egyben BELSŐ rendes Tagjai, KÜLSŐ – Együttműködő Partneri rendes Tagjai, és pártoló PARTNERI tagjai lehetnek.

5.1. A **Klaszternek** rendes tagjai a jelen **Alapító Okiratot** aláíró **Alapítók**, akik egyetértenek a **Klaszter** célkitűzésével, és tevőlegesen részt vállalnak a feladatok végrehajtásában. **Alapító tagok:**

5.1.1. Magyar Ingatlantanács  
(székhely: H-

5.1.2. ....  
(székhely: H-

5.1.3. ....  
(székhely: H-

5.1.4. ....  
(székhely: H-

5.1.5. ....  
(székhely: H-

5.2. A **Klaszter** rendes BELSŐ tagjaivá válhatnak azok természetes és jogi személyek, szervezetek, akik/amelyek egyetértenek a **Klaszter** célkitűzéseivel, elfogadják és magukra nézve kötelezőnek ismerik el a **Klaszter** alapidokumentumait tevékenységükkel erősítik a célok megvalósulását, tevőlegesen részt vállalnak a feladatok végrehajtásában, és amelynek a felvételét a **Klaszter Közgyűlése** kétharmados többséggel támogatja. A csatlakozás ingyenes.

- 5.3.1. A **Klaszter** rendes KÜLSŐ tagjaivá válhatnak azok természetes és jogi személyek, szervezetek, akik/amelyek egyetértenek a **Klaszter** célkitűzéseivel, elfogadják és magukra nézve, kötelezőnek ismerik el a **Klaszter** alapidokumentumait tevékenységükkel erősítik a célok megvalósulását, tevélegesen részt vállalnak a feladatok végrehajtásában, és amelynek a felvételét a **Klaszter Közgyűlése** kétharmados többséggel támogatja.
- 5.4. A **Klaszternek** pártoló PARTNER tagja (külső segítője) lehet bármely természetes és jogi személy, szervezet, közösség, aki/amely folyamatos, aktív tevékenységével segíteni kívánja a **Klaszter** célkitűzéseinek megvalósulását, és ezt a szándékát írásban jelzi a **Klaszter Közgyűlése** felé, és a felajánlott segítséget a **Közgyűlés** kétharmados többséggel elfogadja.
- 5.5. A **Klaszter** eredményes működése megköveteli a **Tagok** együttműködő, egymást segítő magatartását. A **Tagok** közös tevékenységüket folyamatosan együttműködve, az eredeti célkitűzés érdekében végzik, biztosítva az egymás közötti folyamatos információáramlást.
- 5.6. A **Klaszter** tagjai egymás gazdasági érdekeit sértő, egymás elleni tevékenységet nem folytathatnak, annak bizonyítottága kizárást von maga után.
- 5.7. Az együttműködésben való részvétel az önállóságot nem érinti. Sem a működési tevékenységben, sem a tevékenységhez kapcsolódóan igénybe vett szolgáltatások tekintetében a tagsági viszony nem korlátozza egyik felet sem.
- 5.8. A **Klaszter Tagjai** kötelesek az esetleges vitáikat elsősorban békés úton rendezni.

## 6. A Klaszter szervezete

A **Klaszter** szervezete az alábbiak szerint épül fel:

### 6.1. Közgyűlés

- 6.1.1. A **Közgyűlés** évente legalább kétszer ülésezik.
- 6.1.2. A **Közgyűlés** tagja a **Klaszter** valamennyi tagja. A **Közgyűlés** megtartható személyes részvétellel, illetve elektronikus támogatottsággal is.
- 6.1.3. A **Közgyűlés** összehívását az **Elnök**, a **Klasztermenedzsmnt**, valamint a tagok 10%-a kezdeményezheti.

- 6.1.4. A **Közgyűlés** határozatképes minimum négy tag teljes részvétele esetén. A **Közgyűlésen** minden tagnak egy szavazata van.
- 6.1.5. A **Közgyűlés** a határozatait egyhangúan, négy tag felett kétharmados többséggel hozza.
- 6.1.6. A **Közgyűlésen** az **Elnök** és a **Klasztermenedzsmet** beszámol a végzett tevékenységéről, elért eredményekről, illetve a tagok döntenek a **Klaszter** tevékenységével kapcsolatban felmerült kérdésekben.
- 6.1.7. A **Közgyűlés** összehívásáról a **Klasztermenedzsmet** gondoskodik, és annak időpontja előtt legkésőbb 15 nappal megküldi a tagok számára az előző **Közgyűlés** óta eltelt időszokról szóló írásos beszámolót, valamint a **Közgyűlés** tervezett napirendjét. A **Közgyűlés** lehetséges időpontjára a **Klasztermenedzsmet** tesz javaslatot, és előzetes egyeztetések alapján küldi ki a meghívót faxon vagy elektronikus úton.
- 6.1.8. A **Klaszter** szervezetét és működési rendjét részletesen a Szervezeti és Működési Szabályzatban határozza meg, melyet a **Tagok** aláírásukkal elfogadnak.
- 6.1.9.** A **Klaszter** szervezetét és működési rendjét részletesen a Szervezeti és Működési
- 6.1.9.1. Közhasznú bérlet rendszer Bizottság
  - 6.1.9.2. Kutatási- Fejlesztési – Oktatási Bizottság
  - 6.1.9.3. Bérlet-építési Bizottság
  - 6.1.9.4. Építőanyag és berendezés gyártási bizottság
  - 6.1.9.5. Oktatási és Kommunikációs bizottság
  - 6.1.9.6. Pénzügyi és Projektfinanszírozási Bizottság
  - 6.1.9.7. Pályázati és Projekt Kontrolling Bizottság
  - 6.1.9.8. Általános Szervezeti és Ügyrendi Bizottság

## **6.2. A Közgyűlés feladata:**

- 6.2.1. az **Elnök** és a **Klaszterbizottság** megválasztása;
- 6.2.2. döntés a tagdíjakról;
- 6.2.3. döntés az éves feladattervről és költségvetési tervről;
- 6.2.4. döntés az éves munkaterv és a költségvetési terv teljesülésének elfogadásáról;
- 6.2.5. SzMSz meghatározása;
- 6.2.6. ügyrend elfogadása és módosítása;
- 6.2.7. döntés a csatlakozási kérelmekről;

- 6.2.8. döntés a tag kizárásáról;
- 6.2.9. döntés minden olyan kérdésben, melyet jelen Szabályzat nem utal más szerv hatáskörébe
- 6.2.10. Két **Közgyűlés** között a **Klaszter** feladatait az **Elnök** és a **Klaszterbizottság** látja el.
- 6.2.11. **Közgyűlés** nyilvános, de szavazati joggal csak a **Klaszter** Belső-, rendes tagsága rendelkezik.
- 6.2.12. **Alapító Tagok** együttes vagy a jelenlévő tagok egyötödének kezdeményezésére zárt ülés rendelhető el. Zárt ülés elrendeléséről a jelenlévő tagok szavazata dönt (egyszerű többség).

### 6.3. A Klaszterbizottság

- 6.3.1. A **Klaszterbizottság** tagja a **Bizottsági Elnökök**, a **Klasztermenedzsment** vezetői, akiket **Közgyűlés** választ. A Klaszterbizottságok a Klaszter megalakulásával egyidőben jönnek létre.
- 6.3.2. A **Klaszterbizottságok** üléseit a **Bizottsági Elnökök** hívják össze szükség szerint, de évente min. kétféle alkalommal;

#### 6.3.3. Klaszter Bizottságok feladata

- 6.3.3.1. döntés a pályázatokban való közös részvételről, ehhez kapcsolódó kötelezettségvállalásról;
- 6.3.3.2. döntés nemzetközi konferenciákon, fórumokon való együttes megjelenésről;
- 6.3.3.3. döntés a **Klaszter**et érintő projektek indításáról;
- 6.3.3.4. döntés a menedzsment feladatokat ellátó szervezetről, a feladatellátás anyagi és tartalmi követelményeiről;
- 6.3.3.5. a **Közgyűlés** elé terjesztendő dokumentumok előzetes elfogadása;
- 6.3.3.6. a **Bizottsági Elnök** akadályoztatása esetén a **Klaszter** képvisellete együttesen vagy az **Elnök** felhatalmazásával egy személy által.

### 6.4. Az Elnök

- 6.4.1. A **Klaszter Elnökét** első alkalommal az **Alapítók**, majd a **Közgyűlés** választja 3 éves időtartamra.
- 6.4.2. Az **Elnök** feladata:
  - 6.4.2.1. a **Klaszter** önálló képvisellete;
  - 6.4.2.2. felelősségvállalás a **Klaszter** nevében;
  - 6.4.2.3. **Klaszterbizottság** összehívása;
  - 6.4.2.4. **Közgyűlés** összehívása;

6.4.2.5. az éves munkaterv és a költségvetési terv, illetve azok teljesüléséről szóló beszámoló előterjesztése.

## 6.5. A Klasztermenedzsment

6.5.1 A **Klasztermenedzsment** a **Klaszter** munkaszervezete, amely a **Klaszterbizottságok** megbízása alapján működik.

6.5.2 A **Klasztermenedzsment** szervezet jogi személyiséggel bíró szervezet lehet, amelyben a **Klaszter** egyik tagja sem gyakorol többségi befolyást.

6.5.3 A **Klaszterbizottság** a megbízásban rögzíti a megbízás időtartamát, díjazását, a beszámoltatás és a felelősségre vonás módját.

6.5.4 A **Klasztermenedzsment** működéséről negyedévente beszámolót készít.

6.5.5 A **Klasztermenedzsment** feladata:

- 6.5.5.1 a **Klaszter** honlapjának működtetése;
- 6.5.5.2 klasztertagok folyamatos tájékoztatása, figyelemfelhívás;
- 6.5.5.3 a **Klaszter** programjainak szervezése, (kiállítás, konferencia, tanfolyam, stb.);
- 6.5.5.4 a **Klaszter** levelezésének kezelése, iratainak tárolása;
- 6.5.5.5 klasztertagok névjegyzékének elkészítése és karbantartása;
- 6.5.5.6 egyéb, a **Klaszter** működtetéséhez szükséges, főként adminisztratív feladatok ellátása;
- 6.5.5.7 beszámolási kötelezettség az **Elnök** és a **Klaszterbizottság** felé;
- 6.5.5.8 a **Klaszterrel** kapcsolatos jegyzőkönyvek vezetése;
- 6.5.5.9 közreműködés a **Közgyűlés** összehívásában.

## 6.6. Ellenőrző Bizottság

6.6.1 Az **Ellenőrző Bizottság** a **Klaszter** gazdálkodásának, pénzkezelésének szabályosságát felügyelő szerve.

6.6.2 Az **Ellenőrző Bizottság** 3 tagból áll.

6.6.3 Az **Ellenőrző Bizottság** tagjai nem lehetnek a **Klaszterbizottságok** tagjai.

6.6.4 Az **Ellenőrző Bizottság** tagjait az első évben az Alapítók, azt követően a **Közgyűlés** választja 3 év időtartamra.

- 6.6.5 Az **Ellenőrző Bizottság** munkájáról beszámol a **Közgyűlésnek**.
- 6.6.6 Az **Ellenőrző Bizottság** feladata:
- 6.6.7. A tagdíjak befizetésének és felhasználásának ellenőrzése;
- 6.6.8 a pályázatokhoz tartozó önrészek és támogatások felhasználásának ellenőrzése;
- 6.6.9 közös projektek egyedi finanszírozásának ellenőrzése (befizetés/felhasználás);
- 6.6.10 egyéb források felhasználásának ellenőrzése.

## 7. Egyéb rendelkezések

- 7.1 Jelen **Szabályzat** módosítása csak egyhangú döntés alapján lehetséges.
- 7.2 Jelen **Szabályzatot** a Klaszter Alapító Okiratával és az **Együttműködési Megállapodással** egyidejűleg, Tagok közös elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.
- 7.3 Jelen **Szabályzat** aláírását követően lép hatályba.
- 7.4 A **Klaszter** képviselőjére és a **Klaszter** nevében történő kötelezettségvállalásra a Klasztermenedzsmenttel megbízott személy jogosult, illetve az alapító tagok bármelyike. A működéssel összefüggő valamennyi lényeges kérdésben a **Tagok** egyhangú, vagy minősített többségi szavazatú döntéseket hoznak. A konszenzusos döntés hiányában a **Tagok** többségének szavazatával születnek a döntések, kivéve a menedzsment szervezet, bizottsági tagság kiválasztását, ahol egyhangú döntés szükséges. A szavazás elektronikus úton és faxon is történhet.
- 7.5 A **Klaszterrel** kapcsolatos bármely állásfoglalás csak az **Alapító Tagok** illetve későbbiekben a rendes BELSŐ Tagok egyhangú jóváhagyásával jöhet létre.

## 8. A Klaszter gazdálkodása

- 8.1. A **Klaszter** önálló szerveződés.
- 8.2. A **Klaszter** a működését a **Tagok** befizetéseiből és az elért kedvezmények összegéből finanszírozza.

- 8.3. A **Klaszter** a programjainak finanszírozásához szükséges forrásokat nemzetközi és magyarországi pénzpiaci befektetők bevonásával saját pénzügyi intézményeiből, illetve nemzetközi Európai Unió és magyarországi pályázati alapok segítségével teremtheti elő.
- 8.4. A **Klaszter** tevékenysége során kialakuló pénzügyi-számviteli folyamatokról a **Klasztermenedzsment** évente beszámolót készít, melyet a **Közgyűlés** hagy jóvá.

## 9. Együttműködés időtartama

- 9.1. A **Klaszter** határozatlan időtartamra jön létre.

## 10. Vegyes rendelkezések

- 10.1. Jelen **Alapító Okirat** aláírása napján lép hatályba.
- 10.2. A **Klaszter Tagjai** az **Alapító Okirat** aláírásával, illetve a csatlakozással elismerik, hogy az együttműködés során a tudomásukra jutott, üzleti titoknak minősülő információkat kizárólag az abban érintett tagok előzetes írásbeli hozzájárulása esetén hozhatják harmadik személyek tudomására.
- 10.3. Jelen **Alapító Okiratot Alapító Tagok** - elolvasás és közös értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2011. február .....

.....  
Név: .....

(beosztás)

.....  
Név: .....

ügyvezető igazgató

.....  
Cégnév: .....

.....  
Cégnév: .....

.....  
Név: .....

(beosztás)

.....  
Név: .....

ügyvezető igazgató

.....  
Cégnév: .....

.....  
Cégnév: .....