



**XIII. Kerületi
Közszolgáltató Zrt.**

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat többszáz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, a társasházak törvényes működését. Körlevélben tájékoztatjuk őket a rendelkezésünkre álló közérdekű információkról, évente több alkalommal Közös Képviselői Klubot szervezünk. Az idei évben tovább bővítjük a segítségnyújtásunkat, egy úgynevezett „Társasházi Kisokos” kiadvánnyal, melyben olyan témákat fogunk körül járni, amely számos Közös képviselő számára hasznos információkat tartalmazhat.

Az idei év első kiadványának témája – közgyűlési időszakra tekintettel –

„A közgyűlési meghívó”

címet kapta.

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy jelen kiadvány általánosságban tárgyalja egy társasház közgyűlési meghívójának kötelező kellékeit, az éves beszámoló és költségvetés elkészítésekor figyelembe kell venni az adott társasház specialitásait és a szervezeti-működési szabályzatában foglaltakat.

Alapvetések

A társasházak működését a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: társasházi törvény) szabályozza, melynek a háttérjogszabálya a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.).

Kire vonatkozik a társasházi törvény?

Társasházat alapítani olyan épületre lehet, melyben legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség van. A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy a szervezetére és működésére a társasházi törvény rendelkezéseit alkalmazza-e, ellenkező esetben a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadóak. Tehát 2-6 albetéttel rendelkező társasház tulajdonosközössége dönti el, hogy alárendeli-e magát a társasházi törvénynek.

Mikor kell közgyűlést tartani?

Közgyűlést szükség esetén, de évente legalább egy alkalommal tartani kell, melyen a tulajdonosközösség dönt legalább az éves elszámolás elfogadásáról és a költségvetés megállapításáról.

Meddig kell az éves közgyűlést megtartani?

A társasház szervezeti-működési szabályzatában meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31. napjáig.

Ki hívja össze a közgyűlést?

A közgyűlést a Közös képviselő vagy az Intéző bizottság elnöke hívja össze.

Kik a meghívottak, hogyan kell őket értesíteni?

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amennyiben egy tulajdonostárs állandó meghatalmazottal rendelkezik, úgy az állandó meghatalmazott meghívása is szükséges. Amennyiben egy ingatlan holtig tartó haszonélvezettel terhelt, a haszonélvező meghívása nem kötelezettség.

A közgyűlési meghívó megküldésével egyidőben, annak egy példányát a társasházban jól látható helyen is ki kell függeszteni.

A Közös képviselőnek szükség esetén igazolnia szükséges azt, hogy a közgyűlési meghívó egy példányát kézbesítette az adott tulajdonos részére. A szervezeti-működési szabályzatban rögzíthető az, hogy az adott társasház esetében a postai ajánlott küldemény helyett milyen egyéb módon történhet a társasházban a kézbesítés.

Mikor kell megküldeni a közgyűlési meghívót?

Alapesetben a meghívót a közgyűlés előtt legalább 8 nappal kell megküldeni a tulajdonosok részére, amennyiben ezt postai ajánlott küldeményként küldjük, úgy a feladásnak kell legalább 8 nappal hamarabb megtörténnie. Előbbiek alól kivétel a sürgős eset. A sürgős esetről a társasházi törvény általánosan fogalmaz, ezért a közgyűlés összehívása előtt annak mérlegelése szükséges. Sürgős eset: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.

Határozatképtelenség esetén, mikor kell megtartani a megismételt közgyűlést?

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni. A közgyűlés a határozatképtelenségtől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

Milyen arányban illeti meg a tulajdonosokat a szavazati jog?

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Amennyiben egy ingatlan több tulajdonosa is van, úgy az ingatlan megosztásának arányában kell meghatározni a résztvevő tulajdoni hányadát.

Mikor célszerű a beszámoló közgyűlés előkészítése?

A beszámoló közgyűlés elkészítése előtt célszerű megvárni, hogy valamennyi közmujszolgáltatótól megérkezzenek a számlák, valamint az év végi könyvelés elkészüljön.

Milyen előkészületek szükségesek?

A közgyűlés előtt vizsgáljuk meg az esetleges felújítások szükségességét, erről – ha van – egyeztessünk a számvizsgáló bizottsággal is. Kérjünk árajánlatokat az elvégzendő munkákra és készítsünk finanszírozási tervet, így a tulajdonosközösségnek lehetősége van érdemi döntést hozni a közgyűlésen.

Mi a Számvizsgáló bizottság feladata a közgyűlés előtt?

A társasházi törvény előírja, hogy azokban a társasházakban, ahol 25 lakáscéljára szolgáló helyiségnél több található, ott számvizsgáló bizottságot kell választani. A számvizsgáló bizottság a közgyűlés előtt ellenőrzi a társasház számláit, valamint véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat.

Mit kell tartalmaznia egy közgyűlési meghívónak?

A közgyűlés időpontját és helyét, a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet; részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást; a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

Mikor van szükség gazdasági ellenőrzést segítő személyre?

Ha a közösség pénzforgalma meghaladja a 20 millió Ft-ot, vagy az alapító okirat szerinti albetétek száma az 50-et, akkor a számvizsgáló bizottság feladatellátásának megsegítésére, gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Abban az esetben nem szükséges igénybe venni, ha a számvizsgáló bizottság valamelyik tagja vagy a Közös képviselő rendelkezik regisztrált mérlegképes könyvelői végzettséggel.

Egy általános közgyűlési meghívóra minta:

Közgyűlési Meghívó

*Alulírott Példa Géza, mint a Budapest XIII. kerület, Példa utca 1. szám alatti társasház Közös képviselője a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján tisztelettel meghívom Önt a Társasház **közgyűlésére**.*

A közgyűlés időpontja: 2022. március 31. csütörtök 17:00

A közgyűlés helyszíne: Budapest XIII. kerület, Példa utca 1. udvar

Megjelenésére feltétlenül számítok. A közgyűlésen a tulajdonosok meghatalmazott útján is képviselhetik magukat. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, akkor megismételt közgyűlést kell tartani.

***Megismételt közgyűlés időpontja:* 2022. március 31. csütörtök 17:15**

***Megismételt közgyűlés helyszíne:* Budapest XIII. kerület, Példa utca 1. udvar**

A megismételt közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, kivéve ahol a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Határozatképesség megállapítása után az alábbi napirendi pontokban szükséges határozatot hozni:

- 1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő). (Határozathozatal)*
- 2. A meghirdetett napirendi pontok elfogadása. (Határozathozatal)*
- 3. 2021. évi elszámolás elfogadása. (Határozathozatal)*
- 4. 2022. évi költségvetési terv elfogadása. (Határozathozatal)*
- 5. Egyebek (Határozatot hozni nem lehet)*

Határozati javaslataim a következők:

- 1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő) (Határozathozatal)
Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett megválasztja a közgyűlés tisztségviselőinek az alábbi személyeket:*

2. *A meghirdetett napirendi pontok elfogadása. (Határozathozatal)*
Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja/nem fogadja el a meghirdetett napirendi pontokat.

3. *2021. elszámolás elfogadása. (Határozathozatal)*
Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja/nem fogadja el a 2021. évi elszámolást.

4. *2022. évi költségvetési terv elfogadása. (Határozathozatal)*
Határozati javaslat: A közgyűlés/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja/nem fogadja el a 2022. évi költségvetési tervet.

Budapest, 2022. március „ ”

Példa Géza
közös képviselő

Meghatalmazás

Közgyűlésen való részvételhez és szavazáshoz

Alulírott , felkérem és meghatalmazom-t, címe: , személyi igazolvány száma: , hogy az Budapest XIII. kerület, Példa utca 1. szám alatti Társasház 2022. március 31-én tartandó közgyűlésén helyettem részt vegyen, engem minden tekintetben képviseljen és helyettem a Budapest XIII. kerület, Példa utca 1. emelet ajtószám alatti ingatlan vonatkozásában szavazzon a meghirdetett napirendi pontokban.

Budapest, 2022. március „ ”

Meghatalmazó :.....

Meghatalmazott:.....

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú:.....

Tanú:.....

Lakcím:.....

Lakcím:.....

Sz.ig.szám:.....

Sz.ig.szám:.....

Aláírás:.....

Aláírás:.....”

Kötelező mellékletek:

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a társasházi törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

Az éves elszámolás tartalmazza:

- A tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- a záróegyenlegeket a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve.

Minta:

A társasház 2021. évi beszámolója

I. PÉNZÁLLOMÁNY	2021. évi nyitó	2021. évi záró
Bank/Üzemeltetési számla	0 Ft	0 Ft
Bank/Felújítási számla	0 Ft	0 Ft
Házi pénztár	0 Ft	0 Ft
Lakástakarék pénztár	0 Ft	0 Ft
Pénzállomány összesen	0 Ft	0 Ft
Pénzállomány változás (záró-nyitó)		0 Ft

II. BEVÉTELEK	2021. évi terv Ft/év	2021. évi tény Ft/év
KÖZÖS KÖLTSÉG	0 Ft	0 Ft
Közös költség befizetés	0 Ft	0 Ft
Felújítási alap befizetés	0 Ft	0 Ft
Vízdíj befizetés		
EGYÉB BEVÉTEL	0 Ft	0 Ft
Lakástakarék pénztár	0 Ft	0 Ft
Állami támogatás	0 Ft	0 Ft
Állami támogatás kamat	0 Ft	0 Ft
Bankkamat	0 Ft	0 Ft
Biztosító jóváírás	0 Ft	0 Ft
Egyéb befizetés	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	0 Ft	0 Ft

III. KIADÁSOK	2021. évi tervek Ft/év	2021. évi tény Ft/év
KÖZÜZEMI DÍJAK	0 Ft	0 Ft
Vízdíj	0 Ft	0 Ft
Csatornadíj	0 Ft	0 Ft
Áram	0 Ft	0 Ft
Szemétszállítási díj	0 Ft	0 Ft
ÉPÜLETBIZTOSÍTÁS	0 Ft	0 Ft
SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK	0 Ft	0 Ft
Közös képviseleti díj	0 Ft	0 Ft
Könyvelés	0 Ft	0 Ft
Takarítás	0 Ft	0 Ft
EGYÉB ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG	0 Ft	0 Ft
Ügyvédi költség	0 Ft	0 Ft
Illeték	0 Ft	0 Ft
Bankköltség	0 Ft	0 Ft
Könyvelő program	0 Ft	0 Ft
Posta költség	0 Ft	0 Ft
Irodaszer, fénymásolás	0 Ft	0 Ft
Izzó	0 Ft	0 Ft
Tisztítószer	0 Ft	0 Ft
Kártevőirtás	0 Ft	0 Ft
ÁTCSOPORTOSÍTÁS	0 Ft	0 Ft
Felújítási alap képzés	0 Ft	0 Ft
Lakástakarék pénztár	0 Ft	0 Ft

KARBANTARTÁS ÉS JAVÍTÁSI KÖLTSÉGEK	0 Ft	0 Ft
Villanyszerelés	0 Ft	0 Ft
Lakatos munkák	0 Ft	0 Ft
Vízszelvényi munkák	0 Ft	0 Ft
Kőműves munkák	0 Ft	0 Ft
Tetőjavítás	0 Ft	0 Ft
Kaputelefon javítás	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES KIADÁS	0 Ft	0 Ft

2021. ÉVI EGYENLEG (II.-III.)	0 Ft	0 Ft
--------------------------------------	-------------	-------------

A beszámolóban fel kell tüntetni a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét érintő kötelezettségeket is. Példa:

A közösség egészét terhelő kötelezettségek	
Közös költség túlfizetés:	72 400 Ft
Kifizetetlen számla:	nincs

A társasházi törvény előírja, hogy a meghívónak tartalmaznia kell a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, melynek kimutatásához az alábbi táblázat szolgál mintául. Továbbá fel kell tüntetni a közösség javára még nem teljesített, lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is.

Példa:

Záró egyenlegek albetétenként 2021. december 31.

Albetét	Tulajdonos neve	Cím	Nyitó egyenleg	Előírás	Befizetés	Záró egyenleg	Megtett intézkedés
1.	XY	Példa utca 1. üzlet 1.	-1 000 Ft	505 200 Ft	505 200 Ft	-1 000 Ft	Tájékoztatás
2.	XY	Példa utca 1. fsz.2.	53 200 Ft	631 200 Ft	631 200 Ft	53 200 Ft	Tájékoztatás
3.	XY	Példa utca 1. fsz.3.	19 200 Ft	148 200 Ft	148 200 Ft	19 200 Ft	Tájékoztatás
4.	XY	Példa utca 1. fsz.4.	0 Ft	195 600 Ft	190 400 Ft	-5 200 Ft	Tájékoztatás
5.	XY	Példa utca 1. 1. em. 5.	0 Ft	387 600 Ft	387 600 Ft	0 Ft	
6.	XY	Példa utca 1. 1. em. 6.	-15 250 Ft	319 200 Ft	300 000 Ft	-34 450 Ft	Tájékoztatás
7.	XY	Példa utca 1. 1. em. 7.	-53 600 Ft	148 200 Ft	148 200 Ft	-53 600 Ft	Fizetési felszólítás
8.	XY	Példa utca 1. 2. em. 8.	0 Ft	93 600 Ft	93 600 Ft	0 Ft	
9.	XY	Példa utca 1. 2. em. 9.	0 Ft	207 000 Ft	207 000 Ft	0 Ft	
10.	XY	Példa utca 1. 2. em. 10.	0 Ft	148 200 Ft	14 200 Ft	-134 000 Ft	Fizetési felszólítás

A Közös képviselőnek vagy az Intéző bizottság elnökének minden hónap 15. napjáig hirdetmény útján tájékoztatnia kell a tulajdonosokat – költségnemenkénti bontásban – a közös tulajdonú épületrészeket érintő, közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról. Minden év február 15. napjáig a tulajdonosokat tájékoztatni kell a külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a közös tulajdonú épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában évenkénti összesítésben.

Továbbá az éves beszámoló közgyűlés elszámolásának tartalmaznia kell a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

Példa:

Rezsicsökkentés albetétenként 2021. december 31.

Számítás módja:	Megtakarítás összege/615 m2* ingatlan m2							
Vízdíj:	25 392 Ft							
Csatornadíj:	48 536 Ft							
Áramdíj:	15 963 Ft							
Szemétdíj:	100 364 Ft							
Albetét	Tulajdonos neve	Cím	Alapterület	Vízdíj	Csatornadíj	Áramdíj	Szemétdíj	Összesen
1.	XY	Példa utca 1. üzlet 1.	120	4 955 Ft	9 470 Ft	3 115 Ft	19 583 Ft	37 123 Ft
2.	XY	Példa utca 1. fsz.2.	150	6 193 Ft	11 838 Ft	3 893 Ft	24 479 Ft	46 404 Ft
3.	XY	Példa utca 1. fsz.3.	35	1 445 Ft	2 762 Ft	908 Ft	5 712 Ft	10 828 Ft
4.	XY	Példa utca 1. fsz.4.	42	1 734 Ft	3 315 Ft	1 090 Ft	6 854 Ft	12 993 Ft
5.	XY	Példa utca 1. 1. em. 5.	92	3 798 Ft	7 261 Ft	2 388 Ft	15 014 Ft	28 461 Ft
6.	XY	Példa utca 1. 1. em. 6.	35	1 445 Ft	2 762 Ft	908 Ft	5 712 Ft	10 828 Ft
7.	XY	Példa utca 1. 1. em. 7.	35	1 445 Ft	2 762 Ft	908 Ft	5 712 Ft	10 828 Ft
8.	XY	Példa utca 1. 2. em. 8.	22	908 Ft	1 736 Ft	571 Ft	3 590 Ft	6 806 Ft
9.	XY	Példa utca 1. 2. em. 9.	49	2 023 Ft	3 867 Ft	1 272 Ft	7 996 Ft	15 159 Ft
10.	XY	Példa utca 1. 2. em. 10.	35	1 445 Ft	2 762 Ft	908 Ft	5 712 Ft	10 828 Ft

Az éves beszámolóban tartalmaznia kell a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát, amennyiben a társasház nem rendelkezik eszközzel, úgy ennek tényét kell feltüntetni a beszámolóban.

Példa:

Tárgyi eszköz leltár 2021.

Megnevezés	Darabszám	Könyv szerinti érték
Létra	2	x Ft
Zászló	1	x Ft
Fűnyíró	1	x Ft
Hólapát	2	x Ft

A költségvetési terv tartalmazza:

- A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat.

Példa:

A társasház 2022. évi költségvetési terve

I. PÉNZÁLLOMÁNY	2022. évi nyitó	2022. évi záró
Bank/Üzemeltetési számla	0 Ft	0 Ft
Bank/Felújítási számla	0 Ft	0 Ft
Házi pénztár	0 Ft	0 Ft
Lakástakarék pénztár	0 Ft	0 Ft
Pénzállomány összesen	0 Ft	0 Ft
Pénzállomány változás (záró-nyitó)		0 Ft

II. BEVÉTELEK	2021. évi tény Ft/év	2022. évi terv Ft/év
KÖZÖS KÖLTSÉG	0 Ft	0 Ft
Közös költség befizetés	0 Ft	0 Ft
Felújítási alap befizetés	0 Ft	0 Ft
Vízdíj befizetés		
EGYÉB BEVÉTEL	0 Ft	0 Ft
Lakástakarék pénztár	0 Ft	0 Ft
Állami támogatás	0 Ft	0 Ft
Állami támogatás kamat	0 Ft	0 Ft
Bankkamat	0 Ft	0 Ft
Biztosító jóváírás	0 Ft	0 Ft
Egyéb befizetés	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	0 Ft	0 Ft

III. KIADÁSOK	2021. évi tény Ft/év	2022. évi terv Ft/év
KÖZÜZEMI DÍJAK	0 Ft	0 Ft
Vízdíj	0 Ft	0 Ft
Csatornadíj	0 Ft	0 Ft
Áram	0 Ft	0 Ft
Szemétszállítási díj	0 Ft	0 Ft
ÉPÜLETBIZTOSÍTÁS	0 Ft	0 Ft
SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK	0 Ft	0 Ft
Közös képviseleti díj	0 Ft	0 Ft
Könyvelés	0 Ft	0 Ft
Takarítás	0 Ft	0 Ft
EGYÉB ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG	0 Ft	0 Ft

„TÁRSASHÁZI KISOKOS” 2022./1. SZÁM

Ügyvédi költség	0 Ft	0 Ft
Illeték	0 Ft	0 Ft
Bankköltség	0 Ft	0 Ft
Könyvelő program	0 Ft	0 Ft
Posta költség	0 Ft	0 Ft
Irodaszer, fénymásolás	0 Ft	0 Ft
Izzó	0 Ft	0 Ft
Tisztítószer	0 Ft	0 Ft
Kártevőirtás	0 Ft	0 Ft
ÁTCSOPORTOSÍTÁS	0 Ft	0 Ft
Felújítási alap képzés	0 Ft	0 Ft
Lakástakarék pénztár	0 Ft	0 Ft

KARBANTARTÁS ÉS JAVÍTÁSI KÖLTSÉGEK	0 Ft	0 Ft
Villanyszerelés	0 Ft	0 Ft
Lakatos munkák	0 Ft	0 Ft
Vízszelvényi munkák	0 Ft	0 Ft
Közműves munkák	0 Ft	0 Ft
Tetőjavítás	0 Ft	0 Ft
Kaputelefon javítás	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES KIADÁS	0 Ft	0 Ft

2022. ÉVI EGYENLEG (II.-III.)	0 Ft	0 Ft
--------------------------------------	-------------	-------------

A költségvetési tervben fel kell tüntetni a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonosok nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Közös költség előírás 2022. április 1. napjától

MEGNEVEZÉS	FIZETENDŐ
Üzemeltetési költség	350 Ft/m ² /hó
Víz- és csatornadíj	410 Ft/m ² /hó
Közös Wc használat	300 Ft/fő/hó
Technikai víz	100 Ft/albetét/hó (hiteles vízárával rendelkezőknek)

Albetét	Tulajdonos neve	Cím	alapterület m ²	üzemeltetés Ft/hó	víz-és csatornadíj Ft/hó	Technikai víz Ft/albetét/hó	Közös WC használat Ft/fő/hó	Összesen Ft/hó
1.	XY	Példa utca 1. üzlet 1.	120	42 000 Ft		100 Ft		42 100 Ft
2.	XY	Példa utca 1. fsz.2.	150	52 500 Ft		100 Ft		52 600 Ft
3.	XY	Példa utca 1. fsz.3.	35	12 250 Ft		100 Ft		12 350 Ft
4.	XY	Példa utca 1. fsz.4.	42	14 700 Ft		100 Ft	1 500 Ft	16 300 Ft
5.	XY	Példa utca 1. 1. em. 5.	92	32 200 Ft		100 Ft		32 300 Ft
6.	XY	Példa utca 1. 1. em. 6.	35	12 250 Ft	14 350 Ft			26 600 Ft
7.	XY	Példa utca 1. 1. em. 7.	35	12 250 Ft		100 Ft		12 350 Ft
8.	XY	Példa utca 1. 2. em. 8.	22	7 700 Ft		100 Ft		7 800 Ft
9.	XY	Példa utca 1. 2. em. 9.	49	17 150 Ft		100 Ft		17 250 Ft
10.	XY	Példa utca 1. 2. em. 10.	35	12 250 Ft		100 Ft		12 350 Ft

Jelenléti ív:

A közgyűlés határozatképességének megállapításához, a meghozott határozatok tulajdoni hányad szerinti megosztásához elengedhetetlen a jelenléti ív elkészítése.

A jelenléti ív formai követelményeit a társasházi törvény úgy határozza meg, hogy annak tartalmaznia kell a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét is. Az eredeti és a megismételt közgyűlésre külön-külön jelenléti ívet kell készíteni.

A jelenléti ívet a meghívóhoz nem kell csatolni.

Jelenléti ív		2022			
Közgyűlés időpontja: 2022. március 31. 17:00				Helye:	Budapest XIII. Kerületi, Példa utca 1. udvar
sorszám	Tuladonos neve	Albetét	Tul.hányad	Meghatalmazott neve (nyomtatott)	Aláírás
1	XY	Példa utca 1. üzlet 1.	1951 / 10000		
2	XY	Példa utca 1. fsz.2.	2439 / 10000		
3	XY	Példa utca 1. fsz.3.	569 / 10000		
4	XY	Példa utca 1. fsz.4.	683 / 10000		
5	XY	Példa utca 1. 1. em. 5.	1496 / 10000		
6	XY	Példa utca 1. 1. em. 6.	569 / 10000		
7	XY	Példa utca 1. 1. em. 7.	569 / 10000		
8	XY	Példa utca 1. 2. em. 8.	358 / 10000		
9	XY	Példa utca 1. 2. em. 9.	797 / 10000		
10	XY	Példa utca 1. 2. em. 10.	569 / 10000		

A közgyűlés a társasház legfőbb döntést hozó szerve, ezért egy-egy közgyűlésen alkalmával, a fentiekben bemutatott kötelező napirendeken túl számos kérdés a hatáskörébe tartozik, ezért az egyéb napirendekhez az alábbi figyelemfelhívást/javaslatot tesszük.

Szervezeti-működési szabályzat módosítás

A társasházi törvény előírja azt, hogy a társasházak rendelkezzenek szervezeti-működési szabályzattal, melyben a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait kell megállapítani. Ezeknek a szabályzatoknak bizonyos időközönként a felülvizsgálata szükséges, tekintettel a folyamatos jogszabályváltozásokra, valamint igazodva a tulajdonosok modern igényeihez.

A szervezeti-működési szabályzatot módosítani a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább egyszeri szótöbbségű határozatával tudja, ezért javasoljuk azt, hogy a közgyűlés előtt előzetes véleményezésre küldjék meg valamennyi tulajdonos részére a tervezetet, annak érdekében, hogy a közgyűlésen már csak az elfogadásáról kelljen dönten.

Amennyiben a közgyűlés napirendi pontjai között szerepel a szervezeti-működési szabályzat módosítása/elfogadása, úgy annak tervezetét a közgyűlési meghívó mellékleteként csatolni kell és a társasházi törvényértelmében a közgyűlés előtt 15 munkanappal meg kell küldeni a tulajdonosok részére.

Számvizsgáló Bizottsági tag választás

Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani. A bizottság legalább egy elnökből és két tagból áll. Tagjait a közgyűlésen a tulajdonosok saját maguk közül választják, azonban elnökét az első bizottsági ülésen választják meg, arról nem a közgyűlés dönt.

Számvizsgáló bizottsági tag csak tulajdonos lehet, ezért a közgyűlésen figyelemmel kell lenni arra, hogy kit választ a tulajdonosközösség.

Felújítás és annak finanszírozása

A felújítás lehet teljes- vagy részleges felújítás, mely az ingatlan egészére, illetőleg egy, vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építészeti munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

A felújításról és annak finanszírozásáról a tulajdonosközösség a közgyűlésen dönt, a megalapozott döntés meghozatalához elengedhetetlenül szükséges a felújítással kapcsolatos napirend írásos előterjesztése. Javasoljuk, hogy a meghívó tartalmazzon egy rövid összefoglalót arról, hogy miért szükséges a felújítás elvégzése, csatoljuk a rendelkezésünkre álló árajánlatokat, valamint tegyünk javaslatot arra, hogy milyen módon tudná finanszírozni a tulajdonosközösség a felújítást. Amennyiben célbefizetéssel vagy hitelfelvétellel, készítsünk táblázatot arról, hogy melyik külön illetőségű ingatlant, milyen futamidővel, mennyi többletkötelezettség terhelné.

Bízunk abban, hogy jelen
kiadványunkkal segítségére lehetünk!



**XIII. Kerületi
Közszolgáltató Zrt.**

Budapest, 2022. március