

Társasház
2335 Taksony Fő út 17.
Hrsz.: 388

Állapot átvételkor

Dunaharaszti, 2022. 06. 18.

Készítette:

Simola Teréz Csilla

.....
Simola Teréz Csilla
Társasházkezelő

1. Tartalomjegyzék

1. Tartalomjegyzék	2. oldal
2. Az épület bemutatása	3. oldal
3. Társasház dokumentumainak vizsgálata	6. oldal
3.1. Alapító Okirat	6. oldal
3.2. Szervezeti és Működési Szabályzat -SZMSZ- és Házirend	7. oldal
3.3. Társasház pénzkezelési szabályzata	16. oldal
3.4. Társasház számviteli politikája	16. oldal
3.5. Eszközök és források értékelési szabályzata	16. oldal
3.6. Eszközök és források selejtezési szabályzata	16. oldal
3.7. 2021. évi Leltár	16. oldal
3.8. GDPR szabályzat	17. oldal
3.9. Előző évek pénzügyi és számviteli beszámoló/mérleg	18. oldal
3.10. Közgyűlési Határozatok Könyve	19. oldal
3.11. Egyéb észrevételek	20. oldal
4. Kötelezően előírt szabványossági vizsgálatok dokumentumainak vizsgálata	21. oldal
4.1. Érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálat	21. oldal
4.2. Erősáramú berendezések szabványossági vizsgálata	21. oldal
5. Társasház műszaki állapota	22. oldal

2. Az épület bemutatása

Az épület Taksony nagyközségben Budapest dél-pesti agglomerációjában, a közigazgatási határától 10 kilométerre található. A települést északkelet felől Dunaharaszti, kelet felől Alsónémedi, déli oldalon Bugyi, és Dunavarsány, nyugat felől Szigetszentmiklós határolja. Dunaharasztitól természetes határként a Duna–Tisza-csatorna, Szigetszentmiklóstól pedig a Ráckevei Duna-ág választja el.

A társasház Taksonyt átszelő fő közlekedési út mellett a Fő út 17. szám alatt található.

Az épület 1603 m² gondozott kertben helyezkedik el. Utcafronti részen a Fő út, Bal oldalán kertés családi ház, jobb oldalán asztalos vállalkozás irodája, hátul pedig szintén kertés családi házak határolják.

Az utcai fronton lévő mediterrán jellegű kerítésalap kovácsoltvas kerítést, illetve 2 darab kovácsoltvas kapuzatot tart, melyek távirányítóval nyithatók.

A ház körüli betonjárda, illetve az autók részére kiépített út lehetővé teszik az épület körbejárását. Bejárati udvartér fagyálló kerámialappal burkolt.

Az épület **alapozása** monolit beton sávalap. A pincei aljzatok talajnedvesség ellen egy rétegben bitumenes vastaglemezzel szigeteltek.

Az épület **falazata** Porotherm 30 kézi falazóblokkból épült. A homlokzati falak és lábazatok 5 cm vastag hőszigeteléssel szigeteltek és másfél milliméter vastag nemes vakolattal színezett. A lábazati részeken lábazati vakolat került alkalmazásra.

Födémszerkezetek a pince és a földszint felett táblás zsaluzatú 16 cm vastag monolit vasbeton födém, a mennyezeten két réteg vékony gipszvakolattal simított. Az emeleti

födém tartószerkezete szerelt gipszkarton álmennyezet, egyrétegű párazáró fóliával borított, a fa tartószerkezet között 2* 6 centi vastag átfedéssel elhelyezett hőszigeteléssel szigetelt szerkezet, egy réteg vékony gipszvakolattal simított. A pince és az emeleti födémek 1 réteg 5 centiméter vastag lépésálló lemezzel hő és hangszigeteltek.

Fedélszék trapézlemezre támaszkodó, egyedi kialakítású, faszerkezetű, ácsolt hideg nyeregterő.

Lépcsők anyaga a lépcsőházban, illetve a pincében monolit vasbeton szerkezet, burkolata csúszásmentes, ragasztott **kerámia burkolat**.

Vízvezetékek a lakások víznyomó vezetékai ötrétegű műanyag csövek, míg a használati meleg víz vezeték szigetelt réz és műanyag csövek, lakásonként főelzárókkal, keringető szivattyúval és visszamosható központi vízszűrővel szereltek.

Szennyvízcsövek műanyag, PVC csövek, gumigyűrűvel szerelve. Az ágvezetékek az alapvezetékbe vezetettek, négy darab tokos műanyag tisztító idommal és légbeszívóval szereltek.

A lakások fürdőszobájának **szellőztetése** villany kapcsoláskor indul, késleltetve zár. A konyhai szagelszívó automatikus gépi kiszellőztetésű csőventilátorral, spirálkorcolt merev horganyzott acél csővel szerelve, hő és hangszigetelve került kialakításra.

A lakóépület fűtése-hűtése és a meleg víz előállítása IDM- TERRA hőszivattyús rendszerrel történik, azt **geotermikus energia** szolgáltatja. Az alkalmazott táp és nyerő kutak 10 m³/óra vízkivétel és visszatáplálással dolgoznak. A meleg víz ellátására IDM-HYGIENIK meleg víz tároló, fűtési oldalon egy puffertároló került beépítésre, valamint fűtő, illetve hűtő felületek a falba és a padlóba. Kiépített hőszivattyús rendszer tartozéka a külső

automatikus hőmérséklet szabályozás. A lakások hőmérséklete lakásonként termosztáttal szabályozható.

A társasházat 23 albetét alkotja, amelyek két különálló lakóépületben helyezkednek el.

➤ **I. számú lakóépület** szintjeinek száma három, pince, földszint, I. emelet. Összesen 22 albetétet foglal magába. A lakásokhoz történő eljutást lépcsőház és függő folyosó használatával oldják meg. A lépcsőházban kaptak helyet a társasház levélládái. Pince egyik helyiségében található a társasház geotermikus energiával működő hűtési-fűtési és meleg víz előállítására szolgáló berendezései.

➤ **Pinceszinten** 8 db külön albetétesített tárolóhelyiség kapott, helyet melyek 22 m²-44 m² közötti alapterülettel rendelkeznek.

➤ **Földszinten** 7 lakás került kialakításra, melyeknek mérete 42 m² - 54 m² között változik. A lakásokba közvetlenül a kertből lehet bejutni.

➤ 7 db **emeleti** lakás a lépcsőház és a függő folyosó használatával válik megközelíthetővé, méretük pedig 42 m² – 54 m² között található.

➤ **II. számú lakóépületben** az I. számú lakóépülettől teljesen elkülönülve egy 50 m² családi ház jellegű lakás került kialakításra.

A lakások saját tulajdonú összkomfortos ingatlanok, a vízfogyasztás mérését hitelesített órák teszik lehetővé.

Kertben felállított fa pavilon a társasház fő közösségi tere, a pihenést, kikapcsolódást szolgálja, illetve kisebb rendezvények helyszíne is lehet.

Az autók parkolása a kertben, illetve a társasház előtt történik.

3. Társasház dokumentumainak vizsgálata

3.1. Alapító Okirat

Társasház Alapító Okirata megfelel a korabeli Társasházi törvény szabta előírásoknak. Jól tagolt, jól körülhatárolja az alapító szándékát és a megvalósítandó terveit. Meghatározza a jövőben közös költség terhére vásárolt berendezési és egyéb tárgyak közös tulajdonba kerülését.

Részletesen kifejti a külön tulajdonba kerülő albetétek paramétereit. Jól körülhatárolja a közös és a külön tulajdonú épületrészeket, azok használatát, értékesítését, felmerülő közös költséget.

9. pontja rendelkezik arról "A **külön tulajdonban lévő lakások és egyéb helyiségek** a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt önálló társasházi ingatlanok, a közös tulajdoni hányadok a külön tulajdonban lévő lakások és helyiségek jogi alkotórészei. A közös tulajdoni hányad osztja a külön tulajdonban lévő lakásokon és helyiségeken fennálló tulajdonjog sorsát, azok egymástól nem elválaszthatók, **egymástól függetlenül nem átruházhatók és nem terhelhetők meg.**„

12. pontja "Mindegyik tulajdonostársak külön tulajdonát - az Alapító Okirat keretei között szabadon birtokolhatja, használhatja és hasznosíthatja, annak birtokát, használatát vagy hasznait szedésének jogát harmadik személynek átengedheti." Azonban a külön tulajdonú ingatlanok birtoklásának és használatának részletes szabályait Házirendben rendeli szabályozni.

14. pontjában rendelkezik arról hogy "A **tulajdonostársakat** a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan **elővásárlási vagy előbérleti jog** a jelen alapító okirat alapján **nem illeti meg.**"

15. pontja kimondja "A tulajdonostársak a külön tulajdonukban álló ingatlant csak olyan személyeknek adhatják el, akik előzetesen írásban kötelezettséget vállalnak arra, hogy az alapító okiratban foglalt rendelkezéseket betartják, azokat magukra nézve kötelezően fogadják el. A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt kötelezettségvállalások megszegése esetén kártérítéssel tartoznak."

3.2. Szervezeti és Működési Szabályzat -SZMSZ- és Házirend

Jelenleg a társasházak működését a Társasházi törvényben szabályozzák. Ez áll a legmagasabb szinten, ezt alatti szintet a társasházak Alapító Okirata foglalja el, majd a társasházak Szervezeti És Működési Szabályzata következik, végül pedig a Házirend zárja a sort.

Társasházi törvényt kormányunk alkotja, annak kell alárendelni a már említett dokumentumokat. Társasházi törvény (Ttv) előírásainak alkalmazásával kell elkészíteni a társasházak saját Alapító Okiratát (AO) amely tartalmazza a közös és külön tulajdon részletes leírását, jogokat és kötelezettségeket is. Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) a társasház saját dokumentuma, a tulajdonostársak igényeinek figyelembevételével, de a Társasházi törvény és az Alapító Okirat szabályainak betartásával kell készülnie. SZMSZ feladata a Ttv és az AO szabta keretek között részletekig menően szabályozni a társasház működését.

Rendelkezésemre bocsátott Földhivatalba 2021. augusztus 23 án érkeztetett SZMSZ jelenlegi formájában nem látja el feladatát. Nem szabályoz szinte semmit, nagyrészt a Társasházi Törvény idézéséből áll. Több helyen pontatlanul idézi azt és elég komoly tárgyi tévedéseket is tartalmaz.

Szervezeti és Működési Szabályzat

SZMSZ 5. oldal V.1.2 Határozatképeség, megismételt közgyűlés

2. „Egy tulajdonostárs tulajdoni hányadára tekintet nélkül, legfeljebb három másik tulajdonostól fogadhat el meghatalmazást.”

A társasház szervezeti és működési szabályzata nem mondhat ellent az aktuális jogszabályoknak, a tulajdonostársakat nem korlátozhatja abban a jogában, hogy a társasház közgyűlésén akadályoztatásuk esetén magukat meghatalmazottal képviseltessék. Hatályos jogszabályok alapján nem korlátozható az sem, hogy egy tulajdonos (vagy akár külsős személy hány tulajdonos meghatalmazottja lehet.

SZMSZ 7. oldal

4. "A közgyűlésről- a határozatot is tartalmazó- jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít."

Társasházi törvény „39. § (2) a jegyzőkönyvet A közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.”

SZMSZ 8. oldal

6. „A közgyűlésen meghozott határozatokról (a közös képviselőnek) a jegyzőkönyv elkészítését a közgyűlés megtartásától a számított 8 (nyolc) napon belül a jegyzőkönyvet hitelesítő személyek részére át kell adni. Ezt követően kerül a tulajdonosok részére kiosztásra.

8. napon már a tulajdonostársaknak kell kiosztani a közgyűlési jegyzőkönyveket, nem pedig a hitelesítőknek átadni!

Valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásáról számított 15 (tizenöt) napon belül értesítenie kell.,,

Határidőben is komoly tévedést tartalmaz, mivel az nem 15, hanem nyolc napon belül teljesítendő.

Ez a rész több szempontból is komoly tárgyi tévedéseket tartalmaz a társasházi törvény nem azt mondja, hogy nyolc napon belül a hitelesítő személyeknek át kell átadni a közgyűlési jegyzőkönyvet, hanem így rendelkezik:

"39. § (4) A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a Szervezeti és Működési Szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell."

Határidő kérdésében az SZMSZ önmagának is ellentmond mivel a 10. oldalon 5.11. Pontjában nyolc napos közgyűlési határozati kivonat kiadási határidőről szab meg.

SZMSZ 10. oldal 5.12

"Vezeti a jogszabályok által előírt nyilvántartásokat (pl.: Határozatok Könyve), teljesíti az adatszolgáltatási kötelezettségeit. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a tulajdonostársakról Lakónyilvántartást vezessen a jelen SZMSZ rögzített adatokat alapul véve."

SZMSZ leírja mit kellett volna elvégezni, azonban ezek a nyilvántartások a társasház iratainak átadásakor nem kerültek átadásra.

SZMSZ 8. oldal V. 1. 4. Írásbeli szavazás

SZMSZben található néhány mondat nem nevezhető az írásbeli szavazás részletes szabályozásának. Nincs részletesen kifejtve a szavazás érvénytelenségének, illetve a szavazat érvénytelenségének meghatározása sem.

7. pont „A kitöltött szavazólapokat szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz” Tulajdonostársak nem szavazást hanem szavazatot adnak le!

Nem tisztázott hogyan jut vissza a szavazat?

- Személyesen hozzák/Ki hozhatja és hogyan?
- Levélben/hogyan igazolható a küldés ténye/mikor van a feladási határidő?
- E mailben/milyen e mail címről fogadja el a szavazáskiíró?
- Kezelő társasházi postaládájába bedobva
- Hol kell tárolni a szavazatokat és a szavazás anyagát?

Szabályozni próbál ugyan, de nincs részletesen kifejtve mikor nem érvényes a szavazás, illetve a szavazat, valamint hogyan kell dokumentálni az érvénytelen szavazást és szavazatot. A tulajdonostársak nem csak azokban a kérdésekben dönthetnek írásbeli szavazással amik vitát nem vonnak maguk után! pl.: pandémia miatti közgyűlést tiltó szabályozás idején. Dönthetnek minden olyan kérdésben amit a Társasházi Törvény nem rendel közgyűlés hatáskörébe. (Pl.: hirtelen fellépő az épület állékonyságát veszélyeztető műszaki problémák, növények vásárlása. Minden olyan kérdésben ami igen, nem ,tartózkodom válaszokkal eldönthető....)

Az írásbeli szavazásnál mivel nem személyes jelenléttel történik a szavazás így a szavazólapokon le kell írni azt a tájékoztatást ami a személyes részvétellel tartott "hagyományos" közgyűlésen elhangzott volna. Ha munkavégzés miatti árajánlat a szavazás tárgya akkor a beérkezett árajánlatokat is a szavazólapokhoz és a jegyzőkönyvhöz is csatolni kell.

2. „Nem hozható döntés írásbeli szavazással:

- az éves gazdálkodás költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról (ez alól kivétel a kormány által kihirdetett rendkívüli helyzet pl.: gyülekezési tilalom), valamint a közös képviselő részére a tárgyévi ügykezelő tevékenység jóváhagyásáról,
- közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről díjazásáról.”

Erre a pontra mondhatjuk azt, hogy szinte csak komoly tárgyi tévedéseket tartalmaz.

Társasházi törvény "28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról a társasháztulajdon megszüntetéséről
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról fenntartásáról és a rendes gazdálkodás köret meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d)** a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottság tagjainak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagjai), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (Az ellenőrzési feladatot ellátott tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntető feljelentés megtételéről;
- g) polgári jog a vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h)** minden Olyan ügyben amelyet a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe."

Egészségügyi vészhelyzet idején nem a gyülekezési tilalom vonatkozott a társasházak közgyűlésére hanem az 502/2020.(XI.16) kormányrendelet a veszélyhelyzet során a személy és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezések újbóli bevezetése ennek is a 2. A társasházakra vonatkozó eltérő rendelkezések alkalmazása.

Ennek a rendeletnek a „11.§ (1) a veszélyhelyzet ideje alatt a társasház - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - nem tart közgyűlést. Ha az éves elszámolásról és a következő Évi költségvetésről való döntés vagy más kötelező döntés határideje a Vészhelyzet Ideje alatt jár le. Ezen tárgykörben a Vészhelyzet megszűnését követő 90 napon belül kell a közgyűlésnek döntenet.”

Tehát ebben a pontban a társasház SZMSZ e mint a társasházi törvény, mind pedig a kormányrendelet utasításainak ellentmondva engedélyezi az éves gazdálkodás költségvetésének és elszámolásának elfogadását, közös képviselő részére a tárgyévi ügykezelő tevékenység jóváhagyását!?!?

SZMSZ 9. oldal

V.1.5

„1. A közös képviselő köteles a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni. ”

Ez valószínűleg nem történt meg mivel az iratok átadása során a Közgyűlési Határozatok Könyve nem került elő.

SZMSZ 9. oldal

V.2

1. Közös képviselő megválasztásakor nem kell szerződést kötni, hiszen a közös képviselő választott képviselő. Szerződéskötés abban az esetben kötelező amennyiben a közös képviselő a társasházkezelő feladatokat is ellátja.

SZMSZ 10. oldal

5.4 „A rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársakat a társasházi törvény 43 A § paragrafusában foglaltak szerint.”

Nem történt meg mert a társasházi hirdetőtáblán ennek nyomát se láttam.

SZMSZ 10. oldal 5.8

Utolsó sor "Az elkészült költségvetési javaslatot és éves elszámolást a számvizsgáló bizottság véleményezheti."

Nem véleményezheti hanem véleményeznie kell. Társasházi törvény 51.§ (1) b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így Különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetést, valamint a SZMSZ által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat

SZMSZ 11. oldal

5.25. A közös képviselő köteles a jogszabályokban előírt kötelező felülvizsgálatokat elvégeztetni a jogszabályokban előírt időszakonként.

Nem történtek meg a kötelezően előírt műszaki vizsgálatok, mivel az iratok átadásakor erre utaló dokumentumok nem kerültek átadásra.

SZMSZ 11. oldal

6. Érdekes fordulat, hogy a társasház SZMSZ ében a Társasházi törvény 49. § (1) nem lehet közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja (a továbbiakban együtt tisztségviselő) és nem láthat el társasházkezelői, ingatlankezelői tevékenységet;

a)

b)

c) pontjai mellé egy e) pont is született melynek értelmében "aki nem rendelkezik pénzügyi vagy gazdasági felsőfokú végzettséggel" ??! Ezt honnan szedték, ilyen nem ír a Társasházi törvény.

SZMSZ 12. oldal

V.3 Számvizsgáló Bizottság

3.2. „Véleményezheti a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetést, valamint az SZMSZ ben meghatározott értékhatár felett bemutatott számlákat.”

Mint fentebb már utaltam rá nem ellenőrizheti, hanem a Társasházi törvény előírásának eleget téve ellenőrzi a közgyűlés elé terjesztett.....

SZMSZ 12. oldal VI. „Tulajdonosok ellenőrzési jogköre”

2. nem a tulajdonostársak, hanem a tulajdonostársakból választott Számvizsgáló Bizottság jogosult a közös képviselő/társasházkezelő munkájának ellenőrzésére. Társasházi Törvény 51. § alapján.

Természetesen a tulajdonostársakat mi is meg fogjuk kérni, hogy az éves beszámoló előtt szíveskedjenek megnézni, hogy az általunk kiosztott egyenleg kimutatás egyezik -e az általuk befizetett összegekkel. - Sajnos volt már rá példa, hogy elkallódott a befizetett közös költség a postán, illetve bankban-

„3. A tulajdonosok évente egyszer a tárgyévet követő május 31 ig kézhez kapott táblázat alapján ellenőrzik, hogy befizetéseik beérkeztek e a bankszámlára és az adatrögzítés

megfelelően történt e. Ha eltérés tapasztalnak, úgy még a közgyűlés összehívása előtt a közös képviselővel egyeztethetnek aki a szükséges korrekciót elvégezteti.”

Itt nem egyeztethetnek, hanem egyeztetniük kell, hiszen ha hibás adat kerül a beszámolóba, akkor az egész beszámoló, mérleg, eredménylevezetés hibás lesz.

SZMSZ 15. oldal

VIII. 2.1. Érdekes fordulat ennél a pontnál „Minden albetétet egyenlő arányban terhel közüzemi díjak, épület karbantartás, kezelési költségek, viszont m² arányosan biztosítás és felújítási alap”

Így a csekkes, illetve a bankban befizetett közös költség fizetés költségeit azon tulajdonosok is fizetik akik bankszámláról utalnak.

SZMSZ többek között nem szabályozza, illetve kiegészítésre szorul:

- Lejárt hitelességű vízőrával rendelkező, illetve a szolgáltatóval nem szerződött tulajdonosok víz-csatornadíj fizetésének feltételeit.
- fűtési/hűtési díj, vízfelmelegítési díj számításának módját
- Felújítási alap képzése esetén az alap felhasználásának módját és mikéntjét.
- Van rá mód, hogy a társasház szabályozza milyen összeghatárig dönthet egyedül a társasház kezelő/közös képviselő, Számvizsgáló Bizottság és mennyi az az összeg ami felett közgyűlési határozat kell. (Ez nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő eseményekre, pl.: csőtörés)
- Konkrétan kell szabályozni milyen eljárásokat és mikor alkalmazzon a társasházkezelő/közös képviselő a hátralékba került tulajdonosokkal szemben és azok költségeit a hátralékos tulajdonosnak kell viselni.
- Szabályozható, hogy a hátralékkal eladott albetétek tulajdonosai egyetemlegesen felelnek a keletkezett közös költség hátralék miatt. Az albetét tartozik nem a tulajdonos.

Házirendet a tulajdonosok alkotják, figyelembe véve a helyi szabályozásokat, törvényi tiltásokat és a békés egymás mellett élés szabályait.

3.3. Társasház pénzkezelési szabályzata

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik.

3.4. Társasház számviteli politikája

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik.

3.5. Eszközök és források értékelési szabályzata

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik.

3.6. Eszközök és források selejtezési szabályzata

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik.

3.7. 2021. évi Leltár

Társasház tulajdonát képező eszközökről leltárt kell készíteni amit a beszámoló mellékletét képezi. Társasháznak nem készült leltár az esedékes beszámoló anyagában nem lelhető fel.

3.8. GDPR szabályzat

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik

Ezen iratok elkészíttetésére minél hamarabb anyagi fedezetet kell teremteni!

1. Társasház pénzkezelési szabályzata
2. Társasház számviteli politikája
3. Eszközök és források értékelési szabályzata
4. Eszközös és források selejtezési szabályzata
5. GDPR szabályzat

3.9. előző évek pénzügyi és számviteli beszámoló/mérleg

Társasház pénzügyi és számviteli elszámolása két fő részből és az azokat alátámasztó kimutatásokból áll.

- Egyik fő eleme maga a pénzügyi elszámolás mely eredményszemléletű és forgalmi szemléletű kimutatásokból áll.
- Másik fő eleme a számviteli beszámoló mely a mérleget és az azt alátámasztó eredménylevezetést tartalmazza.

A fent említett dokumentumok egymást kiegészítve, együtt alkotnak egységes egészet. Ha ezekből valamelyik elem hiányzik akkor nem képeznek egységes egészet. Nincs megfelelően alátámasztva, illetve nem ellenőrizhető miként jutottunk arra az eredményre.

Társasházak esetében a Társasházi Törvény 48. § paragrafusa még néhány elemet kötelezően hozzárendel az éves elszámolás dokumentumaihoz.

- Karbantartási és felújítási munkálatok részletezését
- „Hátralékos listát”
- Lejárt követelések részletezését és a behajtásukra tett intézkedések
- Közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítéseit
- Tárgyi eszközök leltárát
- Rezsicsökkentés eredményeként keletkező megtakarítások, tulajdonosonkénti és szolgáltatónkénti megosztásban

Ha a beszámoló közgyűlés anyagából az ebben a fejezetben felsorolt valamely dokumentum hiányzik akkor a beszámoló hiányos.

Sajnos az előző képviselők nem készítették a társasháznak számviteli beszámolót és a mérleg eredményeit alátámasztó eredménylevezetést, vannak olyan évek ahol többek között a tárgyi eszközök leltára is hiányzik. Ezért beszámolójuk hiányos.

3.10. Közgyűlési Határozatok Könyve

Közgyűlési Határozatok könyvének vezetését a Társasházi törvény előírja. Az a lényege, hogy összefoglalt formában, egységesen szerkesztve meglegyenek a társasház közgyűlési határozatai és azokból egyértelműen kiderüljön melyeknek mikor tett eleget a közös képviselő/társasházkezelő.

Nem került átadásra, valószínűleg nem volt vezetve.

3.11. Egyéb észrevételek

- Itt említeném meg, hogy az előző képviseletek nem tettek eleget a **szigorú számadású nyomtatványok** nyilvántartására vonatkozó kötelezettségnek a pénztár bevételi és kiadási bizonylatok tekintetében, ugyanis ezeket megvásárláskor nem vették nyilvántartásba és felhasználásáról sem vezettek nyilvántartást.

Ezen pénztári bizonylatokat nem folyamatosan, betellésig töltötték ki, hanem minden évben újat kezdetek, ezzel is megsértve a szigorú számadású nyomtatványokra vonatkozó szabályokat.

- Annak dokumentálása, hogy az előző képviselet milyen számítási módok és milyen adatok felhasználásával számolta ki a vízfelmelegítési, illetve a hűtési/fűtési díjakat nem lettek átadva.
- Banki bizonylatok hiányosak, több helyen hiányzik a csekkes befizetést igazoló lap is.
- Jelenlegi formájában a takarító és a gondnok foglalkoztatása, mint a társasház mind pedig a foglalkoztatott részéről adócsalást valósít meg. Ezt haladéktalanul meg kell szüntetni és törvényes mederbe terelni.
- Átadáskor a házi pénztárban nagy mennyiségű pénz volt, azt 285 851 Forintos egyenleggel adták át.

➤ **Közgyűlési meghívók/ határozatok**

- nem találhatóak határozati javaslatok, illetve mellékletek melyek kicsit kifejtenék a napirendi pontban tárgyalt ügyeket. Pedig a társasházi törvény 34. § (2) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47 48 §-a alapján elkészített- előterjesztéseket.
- érdekes közgyűlési határozatok születtek, egyszeri befizetésről amit 12 hónapon át kell fizetni
- pénzek szétosztása közgyűlési határozat alapján, ez is egy érdekes fordulat, mivel az átadott iratanyagban erre vonatkozó dokumentációt nem sikerült találnom, hogy ki és milyen jogcímen, mennyi összeget kapott. Egy közgyűlési jelenléti ív van összefirkálva és aláíratva néhány tulajdonossal ami bizonyítja, hogy átvették a tulajdonosok az összeget, illetve kiadási pénztárbizonylat is készült azon azonban a pénz átvevőjének aláírása nem szerepel.
- Kiadási és bevételi pénztárbizonylatoknál megfigyelhető, hogy aki azokat kitöltötte nem vette figyelembe a pénztárbizonylaton lévő helyiértéknek megfelelő rovatokat.
- Közgyűlési meghívók többnyire összefirkáltak, közgyűlések anyagának mellékleteiben is különféle ráírások, hozzáírások találhatóak.

4. Kötelezően előírt szabványossági vizsgálatok dokumentumainak vizsgálata

4.1. Érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálat

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik.

4.2. Erősáramú berendezések szabványossági vizsgálata

Nem tudtam vizsgálni, mert ezzel a társasház -kötelező volta ellenére- nem rendelkezik.

Ezen vizsgálatok elvégzésére minél hamarabb anyagi fedezetet kell teremteni!

5. Társasház műszaki állapota

A társasház geotermikus energiával működő **meleg víz előállító rendszere** a tulajdonosok elmondása szerint egy ideje csak 40 Celsius fokos vizet tud előállítani.

A társasház jobb oldali, személyi bejáratként is szolgáló **kapujának** elektromos záródása régebb óta nem működik.

Kerítésen megfigyelhető, hogy spóroltak a mediterrán jellegű díszítő kövekkel, közöttük viszonylag nagy hézagok tátonganak. A kerti utak burkolásánál az út egyik felét mediterrán jellegű kő felhasználásával, míg az utak másik felének burkolását betonozással oldották meg.



Az udvar mediterrán jellegű burkolata több helyen megsüllyedt, illetve alámosódást mutat. Az épület 1. lakásánál lévő sarkánál található esőcsatorna felett a betonjárda megrepedt, illetve a mediterrán jellegű burkolat megsüllyedt ezen egy törésvonal látható egészen a burkolat széléig. A vízszintesen futó esőcsatorna láthatóvá vált. Színének megváltozása arról tanúskodik, hogy régebben került napvilágra. Ez a szakasz autó, illetve gyalogos forgalomnak is kitett, így a láthatóvá vált esőcsatornán áthajtó autók az esőcsatorna sérüléseit okozhatják



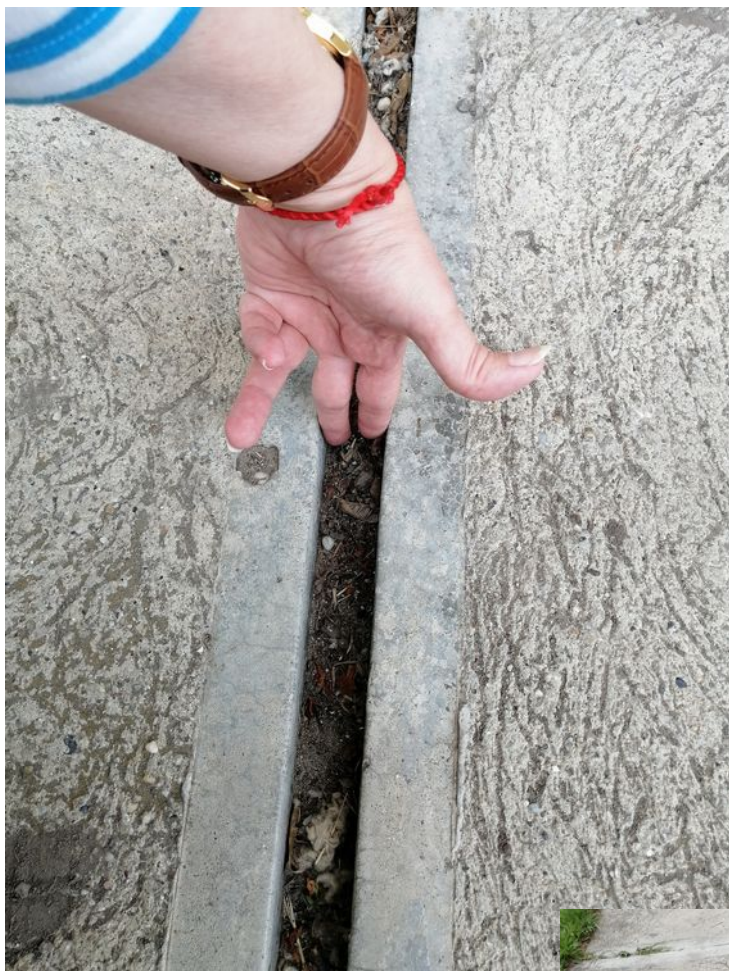
Az épület körüli betonjárdaán több helyen, főleg a sarkoknál repedések figyelhetők meg.

A betonjárda között, illetve a betonjárda és a falazat között nem került sor bitumenes kiöntésre, kisebb - nagyobb hézagok láthatók.

Ezáltal sérül az épület egységes vízszigetelése, ami azt a veszélyt rejti magába, hogy az épület falazatától nem kerül elvezetésre a csapadék, az a falazathoz és az alap alá jutva megkeresi magának az utat. Majd a bejutott víz elkezd lassú, de alattomos romboló munkáját.



Ez az évek múlásával salétromosodás kialakulásához, végül az épület gyengüléséhez, állékonyságának elvesztéséhez vezethet.



Itt - ott a résekben növények
telepedtek meg.



Az épület csapadékvíz elvezető rendszerén megfigyelhető, hogy az épület közvetlen közelében vezeti ki a csapadékvizet. Ennek megakadályozására született egy vízterelő megoldás ami nem nyújt szép látványt.



Az épület másik oldalánál az autóbehajtó burkolata erősen repedezett ami arról tanúskodik, hogy a kivitelezés során nem megfelelően történt annak alapozása, illetve nem volt megfelelő maga az anyag amivel dolgoztak.



Lábazati vakolat néhány helyen vékonyabb rétegben lett felhordva, mint az elvárható lett volna.



Az épület vakolata és a lábazati vakolat is színehagyott és piszkos.

Díszítőelemei főleg az utcfronti részen erősen kopottak. Közelebbről megszemlélve arról árulkodnak, hogy az építkezés során nem a megfelelő gondossággal jártak el azok festését illetően.



Pincei szellőzőrács hiányzik, így oda kóbor állatok, illetve kártékony rágcsálók bármikor beköltözhetnek.





Lábazati festék néhány helyen sérült, illetve az ötös számú lakás mellett nagy nyílás tátong a falazat és a szigetelés között.

Ide különféle kártékony állatok beköltözhetnek ezzel rongálva az épület állagát, illetve a csapadékvíz is akadálytalanul juthat az épületszerkezetek közé, alá.





Az udvar kerámiaburkolata helyesen úgy lett kialakítva, hogy az épülettől kifelé vezesse a vizet, azonban ennek a víznek a további elvezetéséről nem gondoskodtak. Így az az épület kertjében, illetve a 6 os és 7 es lakás felé lejtő beton járdán keresztül a lakások elé, illetve a kert ezen szakaszára folyik.

Mivel itt a csapadékvíz elvezetéséről nem gondoskodtak az a kert ezen szakaszán, illetve a ház körüli beton járdán megállva tócsákat alkot az esőzések során.

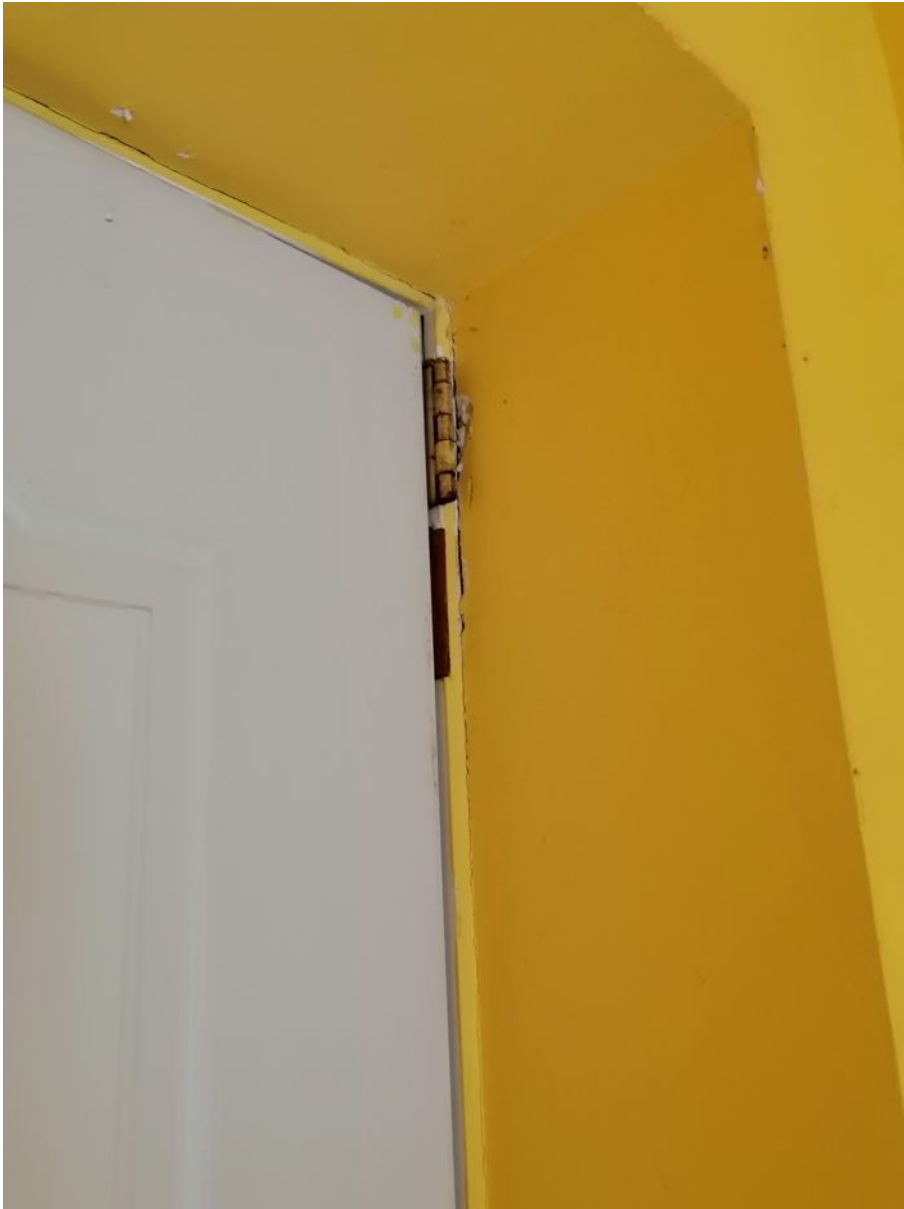
Az udvar kerámiaburkolata több helyen sérült.

Ugyan található a lebetonozott részen egy ráccsal fedett földdel betömött rész, azonban az átvizsgált dokumentumokból az derül ki, hogy ez csatornába nem csatlakozik. A csapadékvíz kertben történő elszikkasztásával gondolta megoldani a problémát az építészmérnök.

Lépcsőházban a falazat több helyen erősen sérült, néhány helyen javítások is láthatók.







Közös területek ajtajain sérülések láthatók, illetve használatból kopottak.

Függőfolyosó burkolata nem megfelelően lett leragasztva, illetve a szélek, élek vízszigetelése nem megfelelően lett kialakítva. A csapadék a burkolatok alá hatolt abban felfagyásokat okozott, ezért több helyen javítására volt szükség. Azonban a javított részek leragasztása és az élek zárása sem megfelelően lett kialakítva ezért azoknak szemmel láthatóan alá hatolt a víz és azokban kisebb nagyobb felfagyásokat okozott, illetve fog okozni.





Függőfolyosó homlokfali részén, illetve az alján a vakolat repedése, annak hiányai, penészfoltok és ázásra utaló foltok figyelhetők meg. Ezt okozhatja az, hogy nem készült vízszigetelő réteg a burkolat alatt. Így a nem megfelelően elvégzett burkolás következtében a csapadék a fugákon, illetve a nem megfelelően kialakított vízzáráson, vízvezetésén keresztül az anyagba jut. Viszont régebbi ázások nyoma is lehet amit az építéskori állapotban vízorrok kialakításának hiánya okozott. Különösen érintett az ötös és a hatos lakás feletti szakasz.





Emeleti részen jól láthatóak az esővíz elvezető rendszer hibái, ezek következtében esőzések alkalmával az esőcsatornából kicsepegő víz figyelhető meg.



Lepergett festék miatt láthatóvá vált faszerkezet.





Elcsúszott méretezést próbálták korigálni, de nem lett tökéletes az illeszkedés.

A társasházban utólagosan végzett munkák során nem figyeltek az esztétikus megjelenésre. Homlokzatán is furcsa megoldást alkalmaztak kábel vezetésére.





Társasház néhány kukája sérült.

