

## **A Budapest II. Bem József u. 12. sz. alatti Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának tervezett kiegészítése**

A Budapest II. Bem József u. 12. sz. alatti Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának (SZMSZ) utolsó, a közgyűlés által jóváhagyott módosítása 2004.06.24-én történt. Sajnálatosan a módosításból kimaradt a közös költségek számítási módszerének részletezése.

A Társasházi törvény 13. § (1) bekezdése értelmében „A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.”

A közös költség megállapításának szabályait ezért a 2002. május 11-én megtartandó közgyűlés elé terjesztem (ami megfelel a jelenleg használt módszernek) az alábbiak szerint:

### **A közös költség megállapításának szabályai**

#### **Költségvetési terv készítése**

A közös költség megállapításához előbb el kell készíteni a **Társasház tárgyévi költségvetési tervét**. A költségvetési terv tartalmazza: a várható bevételeket és kiadásokat, ezek különbsége adja meg a közös költségek tárgyévi összegét.

A várható bevételek tartalmazza éves szinten (a januári állapotnak megfelelően) a banki folyószámlán levő pénzeszközöket, az esetleges befektetésben levő pénzeszközöket, az előző évben még be nem fizetett közös költségek összegét, a tárgyévben tervezett közös költségek összegét, és a várható egyéb bevételeket.

A **várható kiadások** tartalmazzák éves szinten (a januári állapotnak megfelelően):

- 1) a közüzemi számlák (víz, szennyvíz, villanyáram) várható összegét,
- 2) a tervezett felújítások összegét (a felújítások nevesítésével),
- 3) a felvonó üzemeltetésével (karbantartás, ÉMI ellenőrzés) kapcsolatos kiadásokat,
- 4) a takarítás, személtelhordás költségeit,
- 5) a gázkémények tisztításának, ellenőrzésének költségeit
- 6) az előre nem látható karbantartások, javítások költségeit
- 7) a Társasház biztosítási díját,
- 8) a banki szolgáltatásokkal kapcsolatos költségeket,
- 9) az ügyintézés (irodaszerek, másolások, telefon, stb) költségeit
- 10) a könyvelés és mérlegkészítés költségeit,
- 11) egyéb, előre nem látható kiadások fedezetét

A várható bevételek tartalmazzák éves szinten (a januári állapotnak megfelelően):

- 1) a bankszámlán jan.1-én levő pénzállományt,
- 2) a befektetési számlán jan.1-én levő pénzállományt,
- 3) a Társasház pénztárában jan.1-én levő pénzállományt,
- 4) a közös költségekből befolyó éves összeget,
- 5) az elmúlt évben még be nem fizetett közös költségtartozások összegét,
- 6) tervezett felújítások összegét (a felújítások nevesítésével)
- 7) várható egyéb bevételeket

### Közös költség készítés szabályai

A költségvetési terv meghatározza, hogy annak megvalósításához mennyi közös költség szükséges éves szinten. Ennek 12-ed része a havi közös költség összege.

A közös költségek elosztásának szabályai egy részét a Társasházi Törvény egyértelműen megadja (lásd: 3. § (3) bek.), a külön tulajdonban nem mérhető közüzemi szolgáltatások (ivóvíz-díj, csatornadíj) díjának megállapítását pedig az SZMSZ-en belüli, a Társasház közgyűlése által jóváhagyott szabályzatba utalja. (lásd: 13. § (1) és (2) bek.)

Ennek megfelelően a Társasház valamennyi kiadását a tulajdoni hányad szerint kell a tulajdonostársak között elosztani, kivéve az ivóvíz és a csatornahasználat díját azoknál, akiknél az ivóvíz mérése külön nincs megoldva.

Az ivóvíz és csatornahasználat díját nem a tulajdoni hányad szerint kell elszámolni, hanem a lakásban lakó személyek számának arányában. Az ott lakó személyek száma nem a tulajdonosok számát jelenti, hanem a lakásban ténylegesen lakók számát. Ennek megállapításához a Társasházi Törvény előírásának megfelelően minden tulajdonostársnak (ahol több tulajdonostárs van ott közös aláírással) jelentenie kell a közös képviselőnek (Intézőbizottság elnökének), hogy pillanatnyilag a lakásban hány személy lakik, személy szerint kik azok, milyen címen laknak ott, mi a telefon vagy mobil elérhetőségük, és rendelkeznek e (személy szerint) belső kapukulccsal.

Amennyiben a lakásban pillanatnyilag tartósan senki nem lakik, erre a lakásra 0,5 személynek megfelelő víz- és csatornadíjat kell terhelni. Ennek közvetlen oka, hogy a Társasházi Törvény 20. § (1) bek. értelmében „A tulajdonostárs köteles:  
a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást.” Ez okvetlenül vízfogyasztással is jár.

**Fenti SZMSZ javaslatot a Társasház 2009. május 11.i közgyűlése elé terjesztem, és elfogadásra ajánlom.**

**Budapest, 2009. április 27.**

dr. Szabó Zoltán  
Társasház Intézőbizottságának elnöke

### Említett törvényi helyek tartalma:

A Társasházi Törvény 3. § (3) értelmében: „A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek”.

13. § (1) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

(2) A szervezeti-működési szabályzatnak - e törvény keretei között - tartalmaznia kell:

a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére

