
„Társasházi Kisokos” 2024./2.

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz 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, illetve készséggel állunk a segítségért hozzánk forduló tulajdonostársak, lakosok kéréseihez. A 2024. évi második kiadványunk a lakossági igényeket figyelembe véve, elsősorban a tulajdonostársaknak szól.

A 2024. év második kiadványának témája

a

„Közgyűlés összehívása tulajdonosként”

Az alábbiakban egy teljeskörű mintatárat készítettünk a közgyűlés összehívásával összefüggésben felmerülő teendőkre. Az összeállítás célja, hogy segítse a tulajdonostársakat a jogszabályi előírásoknak megfelelő közgyűlés összehívásában, illetve szükség esetén, annak lebonyolításában.



A Társasház működése

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés az alábbi témakörökben kizárólagos hatáskörrel rendelkezik:

- az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;
- az épített tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti a közös tulajdont.

A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Közös képviselők/Társasházkezelők főbb feladatai

- Közgyűlések előkészítése, összehívása, megtartása,
- Közgyűlési határozatok végrehajtása,
- közös tulajdont érintő napi ügyek intézése,
- Adatok kezelése,
- Nyilvántartások vezetése,
- Iratok őrzése,
- Biztonságos üzemeltetés (hibaelhárítás, karbantartás)
- Behajtások kezelése,
- Rezsicsökkentés kimutatása,
- Kapcsolattartás a tulajdonosokkal, lakókkal,
- Elemzés az épület fenntartására vonatkozóan,
- Tervezett felújítások irányítása és ellenőrzése,
- Közös tulajdonban álló épületrészek hasznosítása.

A tulajdonosoknak a legfőbb döntéshozó fórumon, a közgyűlésen hoznak döntést a közös képviselők, társasházkezelők személyéről. Amennyiben nem elégedettek a jelenlegi képviselettel, úgy szintén közgyűlésen van lehetőségük leváltani a közösség ügyeit ellátó közös képviseletet, vagy az Intézőbizottság tagjait.

Amennyiben a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezik a közös képviselet/Intézőbizottság megválasztására/felmentésére vonatkozó szabályozással, akkor az abban foglaltak szerint kell a közös képviselő/Intézőbizottság váltás folyamatában eljárni. Ennek hiányában a mindenkor hatályos Társasházi törvény rendelkezései az irányadóak.

A közgyűlés a közös képviselőt/Intézőbizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő – Intézőbizottság esetén annak elnöke – a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (Intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

Közgyűlés összehívását a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak - a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével-, írásban kérhetik a rendkívüli közgyűlés összehívását a képviselőtől. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlést megelőzően történik az új képviselőjelöltek felkutatása, ajánlatok bekérése és az ajánlatevők meghívása a rendkívüli közgyűlésre, ahol személyesen is bemutatkozhatnak a tulajdonközösségnek.

A közgyűlés összehívása meghívóval történik, melyet a közös képviselő küld meg minden tulajdonos részére írásban, legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal. A meghívóban napirendi pontként szerepeltetni kell a tulajdonosok által kért napirendi pontokat és határozati javaslatokat, valamint mellékelni kell a közgyűlésre meghívott jelöltek bemutatkozó anyagát, árajánlatát.

A továbbiakban összegyűjtöttünk egy mintatárat, mely megfelel valamennyi jogszabályi előírásnak. A mintában a közös képviselő váltással kapcsolatos napirendi pontok szerepelnek, tekintettel arra, hogy azt tapasztaljuk ez a leggyakoribb oka a közgyűlés összehívásának. Természetesen ugyanezen eljárást szükséges követni bármelyik másik témakörben.

1. Összehívást kérő levélminta

**Közös képviselő neve
részére**

Budapest
Cím
Irsz

Tárgy: Kérelem közgyűlés összehívása iránt

Tisztelt Közös Képviselő/Intézőbizottsági Elnök!

Ön az ügyvivője/közös képviselője a **[Társasház címe]** szám alatti társasháznak. A mellékelt aláíróív szerinti tulajdonosok az összes tulajdoni hányad szerint számított ____%-a rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezik.

A rendkívüli közgyűlés összehívásának oka:

[INDOKLÁS], ezért a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 35. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kérjük, hogy hívja össze a társasház közgyűlését, és azon vegye fel a napirendi pontok közé az alábbi pontokat, annak érdekében, hogy a tulajdonos közösség új közös képviselőt választhasson.

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő). (Határozathozatal)
2. A meghirdetett napirendi pontok elfogadása. (Határozathozatal)
3. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)
4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)
5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)
6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról. (Határozathozatal)

Határozati javaslatunk 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 elfogadja Levezető elnöknek.

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyvvezetőnek.

*Határozati javaslat: A közgyűlés és
...../1.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek.*

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. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/1.000 tulajdoni hányad igen,/1.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/1.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy Kft-t (Ügyvezető:) 2024. napjával felmenti/nem menti fel a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátása alól. A felek között létrejött megbízási szerződés szerint a felmondási ideje naptári nap, ennek értelmében a mandátuma 2024. napjáig tart. A felmentett közös képviselő az új közös képviselő részére a Társasház iratanyagait 30 napon belül köteles átadni, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel és teljességi nyilatkozattal előre egyeztetett időpontban. A 2003. évi CXIII. számú törvény a társasházakról 28.§ (3) értelmében az új közös képviselő mandátumának kezdetéig köteles Ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról. (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett az alábbiak szerint dönt a Számvizsgáló Bizottsági tagokról:

5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátására megbízási szerződés keretén belül megbízza Ft+Áfa/albetét összegért a ügyvezetőjét, A megbízási szerződést valamennyi Számvizsgáló Bizottsági tag írja alá.

6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/01.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy a 2024. napjától a Budapest XIII.

kerület, szám alatti társasház valamennyi bankszámlája és pénzkészlete feletti rendelkezésre felhatalmazza közös képviselőt aképpen, hogy a bankszámlák felett együttes aláírási joggal 1. helyen 2. helyen a számvizsgáló bizottság részéről vagy vagy rendelkezzen, valamint ettől az időponttól a korábban aláírásra jogosult személyek, úgy mint, és aláírási jogát visszavonja.

Kérem, hogy a jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget téve intézkedjen a közgyűlés összehívásáról.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

XY tulajdonostárs

2. Aláírásgyűjtő ív

	Tulajdonos	Albetét	Tulajdoni hányad		Aláírás
1	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
2	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
3	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
4	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
5	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
6	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
7	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
8	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
9	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
10	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
11	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	
12	tulajdonos neve	cím/emelet/ajtó	/	10000	

összesen:

/ 10000

3. árajánlatkérő

Közös képviselet neve
címe
Irsz

Tisztelt **Közös Képviselet!**

A **[Társasház címe]** szám alatti Társasház nevében az alábbi megkereséssel fordulok Önhöz.

A **[Társasház címe]** szám alatti társasházban **[albetétszám]** albetét található.

Az épület rövid bemutatása.

Ezúton felkérem Önt, mint a **XY Kft.** ügyvezetőjét, hogy amennyiben pályázni kíván a Társasház közös képviselői feladatainak ellátására, szíveskedjen egy bemutatkozó levelet, illetve árajánlatot küldeni, hogy azt a tulajdonosoknak a meghívó részeként csatolni tudjuk.

A pályázati anyagot **[dátum]** napjáig várjuk az **[emailcím]** e-mail címre.

A közgyűlés kihirdetésével egyidejűleg annak időpontjáról tájékoztatni fogjuk, a közgyűlésen való megjelenésére feltétlenül számítunk.

Várjuk mielőbbi válaszát.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

XY tulajdonostárs

4. Számvizsgáló Bizottság felkérése közgyűlés összehívására

Számvizsgáló Bizottság részére

Budapest

Cím

Irsz

Tárgy: Kérelem közgyűlés összehívása iránt

Tisztelt Uram/Asszonyom!

A **[Társasház címe]** szám alatti társasháznak, a mellékelt aláíróív szerinti tulajdonosai az összes tulajdoni hányad szerint számított ____%-a rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezte, azonban ennek a Közös képviselő a levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belül nem tett eleget.

A rendkívüli közgyűlés összehívásának oka:

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 35. § (2) bekezdése alapján, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság jogosult összehívni, ezért kérjük hívják össze a társasház közgyűlését, és azon vegyék fel a napirendi pontok közé az alábbi pontokat:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő). (Határozathozatal)
2. A meghirdetett napirendi pontok elfogadása. (Határozathozatal)
3. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)
4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)
5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)
6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról. (Határozathozatal)

Határozati javaslatunk 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 elfogadja Levezető elnöknek.

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyvvezetőnek.

Határozati javaslat: A közgyűlés és,/1.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek.

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. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/1.000 tulajdoni hányad igen,/1.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/1.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy Kft-t (Ügyvezető:) 2024. napjával felmenti/nem menti fel a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátása alól. A felek között létrejött megbízási szerződés szerint a felmondási ideje naptári nap, ennek értelmében a mandátuma 2024. napjáig tart. A felmentett közös képviselő az új közös képviselő részére a Társasház iratanyagait 30 napon belül köteles átadni, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel és teljességi nyilatkozattal előre egyeztetett időpontban. A 2003. évi CXXXIII. számú törvény a társasházakról 28.§ (3) értelmében az új közös képviselő mandátumának kezdetéig köteles Ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról. (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett az alábbiak szerint dönt a Számvizsgáló Bizottsági tagokról:

5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátására megbízási szerződés keretén belül megbízza Ft+Áfa/albetét összegért a ügyvezetőjét, A megbízási szerződést valamennyi Számvizsgáló Bizottsági tag írja alá.

6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/01.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy a 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház valamennyi bankszámlája és pénzkészlete feletti rendelkezésre felhatalmazza közös képviselőt aképpen, hogy a bankszámlák felett együttes aláírási joggal 1. helyen 2. helyen a számvizsgáló bizottság részéről vagy rendelkezzen, valamint ettől az időponttól a korábban aláírásra jogosult személyek, úgy mint, és aláírási jogát visszavonja.

Kérjük, hogy a jogszabályban foglalt kötelezettségüknek eleget téve intézkedjenek a közgyűlés összehívásáról.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

XY tulajdonostárs

5. Közgyűlési meghívó minta

Közgyűlési Meghívó

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 35. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően napján kelt levélben a tulajdonosi közösség kérelmezte a közgyűlés összehívását, melynek a közös képviselő a rendelkezésére álló 30 napon belül nem tett eleget. Az ezt követő 15 napon belüli időpontra jogosult volt a Számvizsgáló Bizottság összehívni a közgyűlést. Ezen időintervallumok eredménytelen elteltével az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni azt.

A [társasház címe] szám alatti társasház/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa tisztelettel meghívja Önt a Társasház **közgyűlésére**.

A közgyűlés időpontja: Dátum

A közgyűlés helyszíne: Helyszín

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

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

Megismételt közgyűlés időpontja: Dátum

Megismételt közgyűlés helyszíne: Helyszín

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. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)
4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)

5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)
6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról. (Határozathozatal)

Határozati javaslatunk 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 elfogadja Levezető elnöknek.

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyvvezetőnek.

Határozati javaslat: A közgyűlés és/1.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek.

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. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)
Határozati javaslat: A közgyűlés/1.000 tulajdoni hányad igen,/1.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/1.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy Kft-t (Ügyvezető:) 2024. napjával felmenti/nem menti fel a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátása alól. A felek között létrejött megbízási szerződés szerint a felmondási ideje naptári nap, ennek értelmében a mandátuma 2024. napjáig tart. A felmentett közös képviselő az új közös képviselő részére a Társasház iratanyagait 30 napon belül köteles átadni, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel és teljességi nyilatkozattal előre egyeztetett időpontban. A 2003. évi CXXXIII. számú törvény a társasházakról 28.§ (3) értelmében az új közös képviselő mandátumának kezdetéig köteles Ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.
4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról. (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000

tulajdoni hányad tartózkodás mellett az alábbiak szerint dönt a Számvizsgáló Bizottsági tagokról:

5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátására megbízási szerződés keretén belül megbízza Ft+Áfa/albetét összegért a ügyvezetőjét, A megbízási szerződést valamennyi Számvizsgáló Bizottsági tag írja alá.

6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról. (Határozathozatal)

Határozati javaslat: A közgyűlés/01.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy a 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház valamennyi bankszámlája és pénzkészlete feletti rendelkezésre felhatalmazza közös képviselőt aképpen, hogy a bankszámlák felett együttes aláírási joggal 1. helyen 2. helyen a számvizsgáló bizottság részéről vagy vagy rendelkezzen, valamint ettől az időponttól a korábban aláírásra jogosult személyek, úgy mint, és aláírási jogát visszavonja.

Kérjük, hogy a jogszabályban foglalt kötelezettségüknek eleget téve intézkedjenek a közgyűlés összehívásáról.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

XY tulajdonostárs

6.Meghatalmazás minta

**Meghatalmazás
Közgyűlésen való részvételhez és szavazáshoz**

Alulírott, felkérem és meghatalmazom-t, (címe:, személyi igazolvány száma:), hogy az [Társasház címe] szám alatti Társasház [Dátum] tartandó közgyűlésén helyettem részt vegyen, engem minden tekintetben képviseljen és helyettem a [Társasház címe] emelet ajtószám alatti ingatlan vonatkozásában szavazzon a meghirdetett napirendi pontokban.

Budapest, 2024.

Meghatalmazó :.....

Meghatalmazott:.....

Előttünk, mint tanúk:

Tanú:.....

Tanú:.....

Lakcím:.....

Lakcím:.....

Sz.ig.szám:.....

Sz.ig.szám:.....

Aláírás:.....

Aláírás:.....

7. Jelenléti ív minta

Jelenléti ív 2024.

Közgyűlés időpontja: 2024. március 31. 17:00

Helye: Budapest XIII. Kerületi, Példa utca 1. udvar

sorszám	Tuladonos neve	Albetét	Tul.hányad	Meghatalmazott neve (nyomatott)	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		

Hogyan készítsünk jelenléti ívet?

Tulajdonos a jelenléti ívet az összes albetét vonatkozásában lekért tulajdoni lapok segítségével készítheti el. A tulajdoni lap tartalmazza azokat az adatokat, melyek szükségesek a dokumentum készítéséhez.

A tulajdoni lap tartalmazza, hogy ki a tulajdonos, milyen helyrajzi számon van nyilvántartva, illetve, hogy a természetben hol található az adott albetét, hány négyzetméter és mennyi tulajdoni hányadnak felel meg. Ezek a legfontosabb információk a jelenléti ív tekintetében.

Tulajdoni lapot online ügyfélkapun keresztül tud kérni bármely személy, azonban ezesetben 3.000 Ft/tulajdoni lap összeggel szükséges számolni. A költségek elkerülése érdekében arra is van lehetőség, hogy személyesen a kormányhivatalok földhivatali főosztályain vagy földhivatali osztályain a tulajdonostárs betekintés kérjen az ingatlan-nyilvántartásba.

8. Közös képviselő jelöltek meghívása

Közös képviselet neve
címe
Irsz

Tárgy: Meghívás közgyűlésre

Tisztelt Közös képviselet!

A **1131 Budapest, Példa utca 1.** szám alatti társasház közgyűlésére Önt, mint a közös képviselői feladatok ellátására pályázót ezennel tisztelettel meghívjuk.

A közgyűlés időpontja: **2024. augusztus 11. 17:00** óra, helyszíne **1131 Budapest, Példa utca 1., Társasház udvara.** A közgyűlés napirendi pontjai között szerepel az új közös képviselő megválasztása, ahol lehetőségük nyílik arra, hogy a tulajdonos közösségnek bemutatkozzanak.

A közgyűlésen való megjelenésére feltétlenül számítunk.

Budapest, 2024.

Tisztelettel:

XY tulajdonostárs

9. Közgyűlési jegyzőkönyv minta

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

A BUDAPEST XIII. KERÜLET, PÉLDA UTCA 1. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ KÖZGYŰLÉSÉRŐL

A közgyűlés időpontja: 2024. (csütörtök) 18 óra 00 perc

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

18 óra 00 perckor/10.000 tulajdoni hányad képviselteti magát, a közgyűlésen készült jelenléti ív szerint.

A 2024. 18:00-ra meghirdetett közgyűlés a fentiek alapján határozatképes.

A közgyűlés előzményei:

A szám alatti társasház tulajdonosai a 2003. évi CXXXIII. törvény 35.§ (2) bekezdése alapján kezdeményezték a közgyűlés összehívását, a közös képviselő leváltása okán.

Opcionális:

(A közgyűlésről egybehangzó hozzájárulással hangfelvétel készült. A jegyzőkönyv, a határozatokat leszámítva nem szó szerinti, hanem a közgyűlésen elhangzottak összefoglalása alapján készült.)

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő) (Határozathozatal)

A Levezető elnök megállapítja, hogy határozathozatalkor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik/10.000 tulajdoni hányadban jelen vannak.

A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja Levezető elnöknek.

A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyvvezetőnek.

A közgyűlés és/1.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2. A meghirdetett napirendi pontok elfogadása. (Határozathozatal)

A Levezető elnök megállapítja, hogy határozathozatalkor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik/10.000 tulajdoni hányadban jelen vannak.

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. A közös képviselő felmentése. (Határozathozatal)

A Levezető elnök megállapítja, hogy határozathozatalkor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik/10.000 tulajdoni hányadban jelen vannak.

A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy Kft-t (Ügyvezető:) 2024. napjával felmenti/nem menti fel a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátása alól. A felek között létrejött megbízási szerződés szerint a felmondási ideje naptári nap, ennek értelmében a mandátuma 2024. napjáig tart. A felmentett közös képviselő az új közös képviselő részére a Társasház iratanyagait 30 napon belül köteles átadni, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel és teljességi nyilatkozattal előre egyeztetett időpontban. A 2003. évi CXXXIII. számú törvény a társasházakról 28.§ (3) értelmében az új közös képviselő mandátumának kezdetéig köteles ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

4. Döntés a Számvizsgáló Bizottsági tagokról. (megerősítés/leváltás/választás) (Határozathozatal)

A Levezető elnök megállapítja, hogy határozathozatalkor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik/10.000 tulajdoni hányadban jelen vannak.

A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett az alábbiak szerint dönt a Számvizsgáló Bizottsági tagokról:
.....

5. Új közös képviselő megválasztása. (Határozathozatal)

A Levezető elnök megállapítja, hogy határozathozatalkor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik/10.000 tulajdoni hányadban jelen vannak.

A közgyűlés/10.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház közös képviselői feladatainak ellátására megbízási szerződés keretén belül megbízza Ft+Áfa/albetét összegért a ügyvezetőjét, A megbízási szerződést valamennyi Számvizsgáló Bizottsági tag írja alá.

**6. Döntés a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogról.
(Határozathozatal)**

A Levezető elnök megállapítja, hogy határozathozatalkor a tulajdonosok és meghatalmazottjaik/10.000 tulajdoni hányadban jelen vannak.

A közgyűlés/01.000 tulajdoni hányad igen,/10.000 tulajdoni hányad tartózkodással,/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal úgy dönt, hogy a 2024. napjától a Budapest XIII. kerület, szám alatti társasház valamennyi bankszámlája és pénzkészlete feletti rendelkezésre felhatalmazza közös képviselőt aképpen, hogy a bankszámlák felett együttes aláírási joggal 1. helyen 2. helyen a számvizsgáló bizottság részéről vagy vagy rendelkezzen, valamint ettől az időponttól a korábban aláírásra jogosult személyek, úgy mint, és aláírási jogát visszavonja.

A Levezető elnök a közgyűlést ... óra ... perckor bezárja.

K.M.F.

.....

Levezető elnök

.....

Jegyzőkönyv hitelesítő

.....

Jegyzőkönyvvezető

.....

Jegyzőkönyv hitelesítő

Hogyan vezessük le a közgyűlést?

A közgyűlés kezdete előtt a megjelenő tulajdonosokkal, valamint meghatalmazottjaikkal a jelenléti ívet aláíratni, a meghatalmazásokat ellenőrizni és beszédni szükséges. A jelenléti ív tartalmazza a tulajdonosok nevét, a lakásszámot, valamint a hozzájuk tartozó tulajdoni hányadokat.

Ha a közgyűlés meghirdetett kezdési időpontjában a jelenlévő tulajdonosok és meghatalmazottak összesített tulajdoni hányada meghaladja az összes tulajdoni hányad 50%-át, a közgyűlés határozatképes, azt a meghirdetett időpontban el lehet kezdeni.

Ha az addig megjelentek tulajdoni hányada szerint a közgyűlés nem határozatképes, a határozatképtelenséget ki kell hirdetni, valamint a közgyűlést a meghívóban meghirdetett megismételt közgyűlés időpontjában kell megkezdeni.

A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. A közgyűlés a határozatokat egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, amennyiben a Társasházi törvény másképp nem rendelkezik.

A közgyűlés megnyitását követően a közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, 2 fő jegyzőkönyv hitelesítő) megválasztása szükséges. Fontos megjegyezni, hogy hitelesítőnek csak tulajdonos választható, illetve a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető egyazon személy is lehet.

A megválasztott levezető elnök ezt követően valamennyi napirendi ponton sorban végig halad, kezdve a napirendi pontok elfogadásával. A határozatképességet minden egyes napirendről történő szavazás előtt meg kell állapítani.

A napirendi pontokhoz tartozó tömör ismertetést követően a tulajdonosok részéről megvitatásra kerül az adott napirendi pont. Ezt követően a levezető elnök szavazásra bocsátja a napirendi ponthoz kapcsolódó határozati javaslatot.

A megszületett határozatokat a jegyzőkönyvvezető a jegyzőkönyvbe felvezeti a jelenlévő tulajdoni hányad, valamint az Igen, Nem, Tartózkodik szavazatok arányának tulajdoni hányad szerinti bontásban történő feltüntetésével, figyelemmel arra, hogy az „Egyebek” napirendi pontban, továbbá olyan témában, mely nem szerepel a közgyűlés napirendi pontjai között, határozatot hozni nem lehet.

Ha a közgyűlésen a határozatok meghozatalát és az egyéb napirendi pontban történő témák megvitatását követően további észrevétel nem érkezik, a közgyűlést a levezető elnök berekeszti, melynek időpontját a jegyzőkönyvvezető a jegyzőkönyvben rögzíti.

Milyen kérdéseket célszerű feltenni a közös képviselő jelölteknek?

- Regisztrált közös képviselő-e?
- Milyen típusú társasházak képviselőjét látta el/látja el? (panel, újépítésű, gangos, műemlék jellegű)
- Milyen kommunikációs rendszereket használ?
- Rendelkezik-e 0-24 órás elérhetőséggel?
- Rendelkezik-e állandó vállalkozókkal?
- Figyelemmel kíséri-e a biztosításokat?
- Milyen eszközöket használ a kintlévőségek kezelésére?
- Hogyan, milyen gyakorisággal és milyen programmal történik a könyvelés?
- Milyen pályázatokat ismer, milyen pályázatokon vett már sikeresen részt? Ilyen esetben felmerül-e sikerdíj, vagy a pályázat összeállításáért kér-e plusz díjazást?
- Hogyan történik a felújítások előkészítése? (min 3 árajánlat bekérése, árazatlan költségvetés, műszaki szakvélemény kérése, a beruházás alatt műszaki szakértő felkérése stb.)
- Hogyan és milyen gyakran dolgozik együtt a Számvizsgáló bizottsággal?

Bízunk abban, hogy jelen
kiadványunkkal segítségére lehetünk!



Budapest, 2024. augusztus