

Számvizsgáló Bizottság feladata és annak bizalmi szerepe a tulajdonosok felé.

A számvizsgáló bizottság szerepe elsősorban az, hogy ellenőrző tevékenységet lásson el a Társasház gazdálkodása felett. A tulajdonosok választják meg, hogy NE nekik kelljen a mélyebb számszaki részletekkel foglalkozni. Egyénileg természetesen MEGTEHETI aki szeretné mégrészletesebb betekintést nyerni, de PONTOSAN A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG MIATT nem indokolt az ellenőrzést is ellenőrizni.

Ez egy bizalmi feladatkör!

Egy jól működő és lelkiismeretes Számvizsgáló Bizottság működése esetén a tulajdonosoknak nem lenne szabad aggódni és kételkedni.

December óta élvezem ezt a bizalmát a tulajdonosoknak és töltöm be a számvizsgáló bizottság elnöki posztját, de már korábban elkezdtem foglalkozni a társasház gazdasági ügyeivel amiről rendszeresen be is számoltam Önöknek az általam létrehozott és működtetett online felületeken. Aki egy picit is figyelt láthatja, hogy a kötelezően elvárható minimummal ellentétben, nem csak a korábban elkészült számlákat ellenőrzöm, hanem már a legelejétől részt veszek a gazdasági tevékenységekben. Ugyanis kizárólag így tudom garantálni, hogy valóban úgy és akkora összegért készül el egy feladat ahogy az -nekünk- tulajdonosoknak a legjobb.

Kedves Tulajdonos társaim!

Aki nem tudja, érdemes rákeresni a google-ban a "Számvizsgáló Bizottság feladatai"-ra! **Én megtettem! (pl.: [itt](#) vagy [itt](#))**

Kijelenthetem, hogy nem csupán az ott olvasható módon visszamenőleg és szűrőpróba szerűen vizsgálok egy-két korábban elkészült számla végeredményét, hanem a jelentősebb értékű feladatok esetében a szervezésben is részt vállalok.

Szintén, megtalálható az interneten, hogy a Számvizsgáló Bizottság legfontosabb dolga nem más mint, hogy a tulajdonosok pénzügyi érdekeit képviselje, meggátolva azt, hogy a Intézőbizottság esetlegesen hibás gazdasági döntéseket hozzon.

Tisztelt hölgyeim és uraim!

**Elképzelhető, hogy az elmúlt 9 hónap úgy telt el,
hogy a bizalmukat nem szolgáltam meg?**

Kérdezem ezt amiatt, mert a számvizsgáló bizottságot megkerülve az Intéző Bizottság irodájába érkeztek részletesebb elszámolásokat követelő, -nem éppen kedves hangú- levelek.

Igaz, összesen két ilyen levélről tudok és furán azonos nyelvezetük számomra egyértelműen arról árulkodik, hogy a közvetlen környezetünkben egy "tollbamondó" szakkör alakult. Amit őszintén remélek is, mert jobban elszomorítana, ha az derülne ki, hogy vannak olyanok akik bizalmatlanok, velem szemben.

Ezúton hangot adva magamnak, kérem Öket és persze minden olyan tulajdonost aki kételkedik, hogy keressen meg személyesen vagy akár levélben és mondja el, hogyan tehetném még alaposabban a feladatomat, **Hiszen Én is még csak most tanulom.** Biztos vagyok abban, hogy ha kellő nyitottsággal mindent meg lehet oldani.

De kérdőzem...

a számvizsgáló bizottság létezése és munkája, nem abban a pillanatban válik teljesen feleslegessé, ha a tulajdonosok bizalmát elveszítik?

De, igen. :-(

Már csak pár rövid témakörben szeretném kérni a figyelmet, és ígérem a végére kilyukadok a lényegre.

Egészen biztos vagyok abban, hogy itt a közgyűlésen, illetve a későbbi beszélgetések és véleményformálások sokkal gördülékenyebben mennek, ha egy-két alapértelmezett dolgot tisztába teszünk.

Fontosnak tartom elmondani, hogy ezek nem az ÉN egyéni véleményeim, hanem TÉNY-ek! Vitathatók, de a vélemények ütköztetésének csak úgy van értelme, ha mind a két fél ebben -legalább- egyetért.

Mindenek előtt helyére kell tenni az...

INTÉZŐ BIZOTTSÁG DOLGÁT és SZERKEZETI HELYÉT

Sokan úgy vélik, hogy saját vállalkozásként rendelkezhetnek az Intéző Bizottsággal.

Úgy, mintha egy hatósági joggal rendelkező, felsőbb szervezett lenne, ami a tulajdonosok *-mint befektetők-* pénzét használva üzleti tranzakciókat hajtana végre és a keletkezett profittal bennünket gazdagítana.

Mondjuk, mint egy Részvénytársaság amiben Mi tulajdonosok vagyunk a részvényesek.

Én nagyon örülnék ha ez így lenne, azonban a valóság ennél sokkal kiábrándítóbb.

Nagy vonalakban ...az Intéző Bizottság feladata, hogy a tulajdonosok által befizetett pénzből megvalósítsa azt, amivel a tulajdonosok többségi szavazatokkal megbízták, illetve a hét lakóház műszaki, és biztonsági feltételeit folyamatosan biztosítsa. Mindezt persze a legjobb tudása szerint végezze a tulajdonosok érdekeit szem előtt tartva.

Tulajdonosként előszeretettel kezdünk mondatokkal a "JOGUNK VAN" és a "TÖRVÉNY SZERINT" kifejezésekkel, pedig valójában legtöbb esetben nem is tudjuk, hogy mi a törvény és mihez van valójában jogunk. Mantrázzuk ezeket és ettől azt a hamis illúziót keltjük, hogy rettentően hiteles amit egyénileg annak vélünk...

...KIVÉVE az INTÉZŐ BIZOTTSÁGOT!

Az IB ugyanis nem használhatja ezeket a szavakat következmények nélkül. Munkáját, valóban kötik a törvények és a kövezmények nagyon súlyosak és szigorúak.

- **Nincs JOGA** megdorgálni a szomszédainkat ha számunkra kényelmetlenül viselkednek.
 - **Nincs JOGA** kényszerítő intézkedések fogantatására.
 - **Nincs JOGA** bemenni lakásokba a tulajdonos engedélye nélkül. *(még akkor sem ha az éppen nyaral és áztatja a házat)*
-
- **SAJNOS** ahhoz sincs JOGA, hogy fellépjen azok ellen, akik a demokrácia elvén működő szavazás eredményére fittyet hányva kivonják magukat egy projekt részvételéből.
-

...sorolhatnám még de a lényeg, hogy az **Intéző Bizottság**...

...munkája nem más mint egy SZOLGÁLAT.

Szolgálat a 423 tulajdonos számára.

Nem FELETTÜNK helyezkedik el, hanem **ALATTUNK.**

Nem URALKODNAK, hanem SEGÍTENEK.

NEM ENGEM és NEM TÉGED, hanem 1.200 lakót és több mint 25.000nm-th-t.

Nem nehéz bántani, hiszen kizárólag szolgálni van joga és valóban csak a törvény által biztosított módon védheti meg magát egy-két tulajdonos átgondolatlan támadása ellen.

Aki ezt könnyű prédát ma bántja, az szégyellje magát!

INTÉZŐ BIZOTTSÁG DÍJAZÁSA

Mint minden elvégzett munkáért pénz jár.

Ez áll egy bruttó alapilletményből amiből adózni kell, meg járulékot fizetni. Pont úgy ahogy azt más munkavállalók végzik. Az Intéző Bizottság tiszteletdíjáról az SzB tehet javaslatot és a tulajdonosok fogadják el. ...vagy nem. Ez legutóbb sem történt másképp, de valójában nem erről szeretnék szót ejteni!

Mi a különbség az általunk működtetett Intéző Bizottság és egy "külső" társasházkezelő díjazása között? **Elmondom: Az IDŐ!**

Az Intéző Bizottság a munkaidejének 100%-át velünk és értünk tölti.

Egy olyan társasházkezelő akinek velünk együtt van még további 12-25 tömbházzal dolga, képtelen az idejéből többet adni 10-15%-nál. Ha történetesen csak a felét kéri annak mint amit most fizetünk, de csak a 10-15% figyelmét **adja cserébe** az azt jelenti, hogy az Ő bérét nem csupán a többszörösének érezzük a jelenleginek, de a számlák befizetésén és a kötelezően előírt rutin dolgokon túlmenően nem tud foglalkozni velünk. Nem amiatt mert rosszul végzi a dolgát, hanem mert képtelen rá.

Ezt a témát lezárva konyha nyelven is mondok egy példát.

Egy társasházak kezelésével foglalkozó vállalkozás olyan mintha egy olyan takarítónőt fizetnének aki hetente egyszer-kétszer eljön a lakásunkba és ott takarít 2-3 órán keresztül. Utána ő megy tovább a következő címre. Ennek a költsége SZÁMUNKRA könnyen viselhető és neki is megéri, hiszen naponta 4 másik lakást is kitakarít és felveszi a pénzét..

Az Intéző Bizottság akinek kizárólag csak Mi vagyunk a dolga, olyan mint egy bejárónő, aki ott lakik velünk és a nap 24 óráján keresztül a rendelkezésünkre áll. Ez értelemszerűen drágábbnak kell, hogy legyen mint egy alkalmi munkás.

Aki ebből még mindig nem érti teljesen, vagy csak nem tudja elfogadni, szintén szívesen beszélgetek a közgyűlés után vagy bármelyik másik alkalommal.

Majdnem végezetül Nem szabad elmenni amellett, hogy nekünk...

...TULAJDONOSOKNAK is VANNAK KÖTELEZETTSÉGEINK

Amikor egy szerda este lincshangulatban talál bennünket és felelősöket keresünk, nem nagy kunszt ujjunkkal az Intéző Bizottságra és társaink felé bökdösni.

Bármennyire új információval bír sokunk számára, de nekünk tulajdonosoknak (és minden itt lakóknak) is bőven vannak kötelezettségeink. Ezeket persze rendre elmulasztunk és később gálánsan megbocsátjuk magunknak.

Ezek nagy részéről olvashatunk a házirendben, de most nem erre hívnám fel a figyelmet.

- Kötelesek lennénk becsukni a kaput magunk után.
- Kötelesek lennénk megbecsülni és óvni a lakásunkon kívül található közös tulajdonú dolgainkat.
- Kötelesek lennénk felszedni *-legalább-* magunk után a szemetet.
- Kötelesek lennénk a háziállataink ürülékét feltakarítani.
- Kötelesek lennénk a folyosón a menekülési utakat szabadon hagyni.
- Kötelesek lennénk a szárítókból eltávolítani a lomot és a tűzveszélyes szereket.
- Kötelesek lennénk a saját lakásunkban karban tartani a közüzemi hálózatot, és nem akkor sajnálkozni amikor az elhanyagolás miatt a földszintig áztatjuk a lakótársakat.
- Kötelesek lennénk felelősséget vállalni ha miattunk büntetik meg a házat és nem hagyni, hogy a többi tulajdonos pénzéből fizessük ki a bírságot. (hiszen mi másból?)
- Kötelesek lennénk kifizetni az extra szemétszállítást, amivel többlet költséget okozunk a többi tulajdonosnak.
- Kötelesek lennénk a közös költséget időben és rendesen fizetni.
- Kötelesek lennénk tiszteletet mutatni egymás iránt és támogatni a közösséget.

és végül...

-
- **Kötelességünk lenne felfogni, hogy bár a pesszimistáknak lehet, hogy sokszor van igazuk, de csak az optimisták képesek a fejlődést megteremteni.**
-

Ha már a pénzről és tartozásokról esett szó, ne menjünk el szótlánul a...

...BEHAJTÁSOK ÉS VÉGREHAJTÁSOK MELLETT SE

A társasháznak, tehát NEKÜNK TULAJDONOSOKNAK lényegében egyetlen bevételi forrás áll a rendelkezésünkre, a Közös Költség.

Vannak olyan tulajdonosok akik azt gondolják, hogy egyénileg mérlegelhetik ennek értékét és aktuális hangulatuknak megfelelően csak részben vagy egyáltalán nem fizeti ezt a működéshez egyébként elengedhetetlen bevételi forrást. Aki olvasta az SzMSz-t tudhatja, hogy ez esetben nem az IB-nek "TARTOZIK" hanem nekünk tulajdonosoknak. Tőlünk vesz fel hitelt. **Azért pedig kamatot kell fizetni!**

A rendesen fizető tulajdonosok joggal várhatják el, az Intéző Bizottságtól, hogy ezeket a pénzeket, hajtsa be.

Azt kell mondanom, hogy IGAZUNK IS VAN! Ezek a tartozó tulajdonosok ugyanúgy használják a liftet, rendszeresen takarított és fűtött lépcsőházba érkeznek haza, Télen nem csúsznak el a jeges járdán és még a szemetüket is lelkiismeret furdalás nélkül öntik az általunk fizetett konténerbe. Amikor pedig baj történik hisztérikusan hivatkoznak a VÉLT JOGokra, hogy a ház biztosításából jár neki a kártérítés.

A gond ott kezd el körvonalazódni amit korábban már említettem.

AZ Intéző Bizottság, NEM HATÓSÁG ÉS NEM EGY PROFITOT TERMELŐ ÜZLETI VÁLLALKOZÁS ÉS KÉNYSZERÍTŐ INTÉZKEDÉSRE PEDIG NEM JOGOSULT!

A törvény erre az esetre eléggé világos! Nagyon röviden...az IB felszólító levelet küld a tartozó tulajdonosnak. Annak eredménytelenségét követően ügyvédi is küld számára egy felszólítást. Passzív hozzáállás tapasztalása esetén az anyag elkerül a közjegyzőhöz aki kijelöl egy végrehajtót.

Ez idő alatt már eltelt minimum egy újabb hónap és a hatósági illetékeket előre ki KELL fizetnünk. ...miből? A fizető tulajdonosok pénzéből!

A végrehajtó többnyire megállapodik egy részletfizetés konstrukcióba amit a legtöbb esetben nem tart be a tartozó. Ekkor ha az adós nem áll különösebben ellen pár hónap alatt egy bírói végzés alapján rákerülhet az ingatlanának tulajdoni lapjának széljegyére a tartozás értéke, továbbá a befizetett illetékek, valamint a per- és munkadíjak költsége. **EZ AZ AZ ÖSSZEG AMI HÓNAPOKKAL KORÁBBAN KERÜLT MEGÁLLAPÍTÁSRA.**

Ekkor ez a tartozás jogilag és könyvelés technikailag RENDEZETTNEK számít. Ezzel a ház ügyeinek kezelésével megbízott szervezet -a mi esetünkben az IB- elvégezte a dolgát. PÉNZT viszont csak akkor látunk, amikor az ingatlan eladásra kerül vagy ha megörökli valaki. **Az ekképpen elért "RENDEZETT" státuszról nem tudunk kifizetni semmit!**

Hallottam olyan butaságot, hogy ezt lehet másképpen, ügyesebben, hatékonyabban csinálni!
Nos, Marlon Brando-nak vagy Al Pacino-nak biztosan menne, de egy társasházkezelőnek nem...

UGYANIS EZ, A TÖRVÉNYES ELJÁRÁS

EMIATT KÜLÖNÖSEN FONTOSNAK TARTOM, HOGY A KINTLÉVŐSÉGEK KEZELÉSÉRE SOKKAL NAGYOBB FIGYELMET FORDÍTUNK ÉS NE CSUPÁN EGY JOGTISZTA ÉS RENDEZETT KÖNYVELÉSI TÉTEL LEGYEN A VÉGEREDMÉNY, HANEM OLYAN VALÓDI PÉNZ AMIBŐL MEGVALÓSÍTHATJUK AZOKAT A CÉLOKAT AMIKET KITÚZTUNK MAGUNK ELÉ.

Sajnos 2019-ben egy maroknyi tulajdonos-társunknak “köszönhetően” egy TÖMBHÁZAK kezelésével foglalkozó vállalkozás, mindössze három-négy hónapos tevékenységével *-ami nagyvonalakban kimerült a közüzemi számlák átutalásában-* hozzávetőlegesen 2,5 millió olyan forintot vett el a tulajdonos pénzéből ami mögött nincs teljesítmény.

EZ A PÉNZ A MI PÉNZÜNK!

FELHÁBORÍTÓNAK TARTOM, HOGY EZZEL SAJÁTJAKÉNT RENDELKEZIK A MAI NAPIG,

ÉS A KÖZÜZEMI SZÁMLÁKON KÍVÜL (azt sem ő) SEMMILYEN SZÁMLÁT NEM ADOTT ÁT MÉG AZ ÜGYVÉD FELSZÓLÍTÁSÁRA SEM.

EZÉRT MOST EGY TOVÁBBI NAPIRENDI PONT MEGSZAVAZÁSÁT KÉREM, ILLETVE NAGYON SZÁMÍTOK A BIZALMUKRA!

Kérem, **TEHÁT** a következő napirendi pont megszavazását:

“Tulajdonosként megbízom az Intéző Bizottságot, hogy a 2019-es évben a Tömb-Ház Ingatlan - és Társasházkezelő Kft. által generált EL NEM SZÁMOLHATÓ KÖLTSÉGEK visszaszerzésére vonatkozóan a Bírósági eljárásokat megkezdje.”

INFORMÁCIÓ

AZ ÖNKORMÁNYZAT (mint tulajdonos) A FELSZÓLALÁSÁVAL ARRÓL TÁJÉKOZTATOTT, HOGY A RENDKÍVÜLI NAPIRENDI PONT ELFOGADÁSA KIZÁRÓLAG AKKOR LENNE SZABÁLYOS HA A KÖZGYŰLÉSEN A TULAJDONOSI RÉSZVÉTEL 100%-OS LENNE.

EZT TUDOMÁSUL VETTEM ÉS A NAPIRENDI PONT BEIKTATÁSÁT VISSZAVONTAM!
