

A társasház tisztviselőinek felelőssége

A közös képviselők működésére több új jogszabályt alkottak, amelyek tovább erősítik azt, hogy a társasházkezelőnek tapasztalattal és kellő ismerettel kell rendelkeznie, ellenkező esetben hibáinak jelentős jogi következményei lehetnek.

A 2023. május 1-től hatályos törvénymódosítás alapján a társasházi képviselőknek regisztrálniuk kell a tevékenységét felügyelő hatóságnál, így a társasházak kezelése átláthatóbb lesz.

Magyarországon körülbelül négymillió magyar él társasházban, azaz a lakosság közel felének életére hatással vannak a társasházra vonatkozó törvények.

A társasházi törvény azt célozza, hogy biztonságos legyen a társasházak létesítése és fenntartása, a társasházak szakszerűen és biztonságosan működjenek, illetve, hogy sikeresen érvényesüljenek a tulajdonosok érdekei. A hatályba lépett új társasházi törvény tételesen felsorolja a társasházi jogokat és kötelezettségeket, továbbá **a társasházi tisztviselők munkavégzését és a közös pénzügyek átláthatóságát, elszámoltathatóságát célozza.**

Részletezi a társasházkezelésre vonatkozó szabályokat, valamint az ilyen feladatot betöltő, **üzleti alapon működő vállalkozók kötelességeit is taglalja.**

A legfontosabb változás, hogy a közös képviselő **akár a saját vagyonával is felelhet** az általa elkövetett hibákért és akár pénzbírságra is kötelezhető.

Egyre gyakoribbak a polgári perek, főként a közös költség miatt. Problémás lehet a beruházások miatti közös költség emelkedés (pl. panelprogram, tetőfelújítás).

Feladataik

Ahhoz, hogy a társasházak törvényszerűen, gazdaságosan működjenek a közös képviselőkre nagy felelősséget ró, a feljükk támasztott új követelménynek való megfelelés komoly kihívást jelent.

A közös képviselők a társasházi közösségek szervezeti képviselői. Feladatuk ellátása összetett: az ügyintézés, a társasházi közösség képviselete, harmadik személy, hatóságok és a bíróság előtt mind felkészültséget igényelnek. A közös képviselő végzi a közösség ügyintézését, a napi feladatok ellátását, a közgyűlési határozatok végrehajtását.

Biztosítási védelem

A társasház-kezelési feladatok ellátása nehéz, összetett, sokszor embert próbáló feladat, sok-sok megoldandó kérdéssel, problémával. Még a legfelkészültebb szakember is hibázhat, véthet a szabályok ellen, kárt okozhat. Nem kizárható a tévedés, elvétel, mulasztás, műhiba.

Ezen pénzügyi védelemre nyújt megoldást a Colonnade társasházkezelők-közös képviselők **felelősségbiztosítása.**



A biztosítás azon szakmai hiba, szabályszegés, mulasztás miatti kártérítési kötelezettség eseteiben ad mentesítést, amelyekért a képviselő jogszabály szerint felelősséggel tartozik.

Ezek lehetnek:

- ✿ a társasház vagyonában,
- ✿ lakók vagyonában, életében vagy egészségében, megbízott vállalkozók, külső személyek érdeksérelme miatt felelősségre vonás.
- ✿ A biztosítás a vélt sérelem esetén **jogi védelmet is nyújt**: fizeti a szükséges vizsgálati, szakértői költségeket és az ügyvédi munkadíjakat.

Kötelező-e a felelősségbiztosítás?

- ✓ Nem, de minden szempontból előnyös.
- ✓ A közös képviselőnek nem kell a saját pénzét kockáztatni, a kezelt ingatlan vagyona sem sérül, ráadásul nincs évekig tartó pereskedés.
- ✓ A feladat ellátására való pályázatnál plusz szakmai megalapozottságot tud adni a jelöltek kiválasztásához. Közgyűléseken a megválasztáshoz is jelentős biztonságot nyújt a ház lakóinak.

Mely hibázási esetek fordulhatnak elő a társasházkezelő részéről?

- ✿ Hibás könyvelés, elmulasztott karbantartás, jogszabályi megfelelés (rengeteg kapcsolódó jogszabály van), határidők elmulasztása;
- ✿ Elmaradt közösköltség megfizetésére nem küld felszólítást és az 5 éves elévülési időből kifutnak;
- ✿ Határozat született pályázat benyújtásától, de nem adja le időben az illetékes, elesik emiatt a hozzájárulástól a ház;
- ✿ Műszaki problémák, szerződések, vállalkozókkal kötött szerződések hibájából adódó, kivitelezésből eredő hiányosságok;
- ✿ Adminisztratív problémák, könyvelési, bevallási, számlázási, szerződésekkel összefüggő mulasztások, valamint a közgyűlésekkel és az azokon meghozott határozatok be nem tartásával kapcsolatos mulasztások;
- ✿ Fogyasztóvédelmi eljárás indulhat, közműekkel kapcsolatos engedélyeztetés szabályokba ütközik;
- ✿ Közös helyiségek bérbeadásával kapcsolatos szerződési, elszámolási problémák; stb.

Milyen extra védelmet nyújt a Colonnade?

- ✓ **Dokumentumok, elektronikus adatok** elvesztése esetén azok pótlása;
- ✓ **Számítógépes vírusok** nem szándékos továbbítása esetén az IT probléma felszámolása;
- ✓ Adatkezelési sérelem / **GDPR felelősség** eseteiben is helytáll e biztosítás.

Hogyan, kire köthető meg a biztosítás?

- ✿ Biztosított lehet az üzleti alapon működő társasházkezelő egyéni, vagy társas vállalkozás.
- ✿ Egyszerűsített eljárással max. 2 000 lakás kezeléséig egyetlen dokumentumon lehetséges a szerződés megkötése.
- ✿ A kezelt ingatlanok nagyságrendjéhez mérten választható a kártérítési limit, a díj is ehhez igazodik.
- ✿ Nagyobb cégek esetén egyedi kondíciókat, magasabb kártérítési összegeket is tudunk nyújtani.

Kérjük, keresse biztosítás közvetítőjét további részletek és a szerződés megkötése céljából!

Jelen dokumentum nem helyettesíti a biztosítási szerződés feltételeit.