

SIGNAL KALAUZ  
TÁRSASHÁZI  
LAKÓKNAK

**Több szomszéd: több gond vagy több öröm?**



## Bevezető

*A városi élet egyik tipikus velejárója a tömbházakban létrejövő lakóközösség, mely tulajdonformájától függően működhet társasházként, vagy lakószövetkezetként. Legyen szó akár egy kertes sorházról, lakótelepről, belvárosi bérházról, közösségben kell élnünk a tulajdonostársakkal, bérlőkkel, és bizonyos dolgokat együtt kell megoldanunk – ami persze nem mindig egyszerű.*

Ezért összegyűjtöttünk néhány tippet és praktikus információt, hogy mi mindenre érdemes odafigyelni egy társasházi közösségben. Talán így egyszerűbb és zökkenőmentesebb lehet az élet a szomszédainkkal.

## Nem kötelező

Attól, mert egy ingatlanon több tulajdonos osztozik, kisebb épületek esetén még nem muszáj társasházat alapítani. A Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó előírásai akkor is meghatározzák a jogainkat és kötelességeinket, ha mi magunk nem hozunk erre vonatkozó szabályokat.

## Jobb lehet a saját

Persze egy együtt élő, és sok szempontból egymásra utalt közösség számára praktikusabb lehet saját – a törvénnyel nyilván nem ütköző – szabályokat kialakítani, amelyek tükrözik az adott tulajdonosközösség sajátosságait, az ott lakók igényeit, céljait. A társasházi forma erre praktikus keretet ad. Például nyilván más a helyzet akkor, ha írásban rögzített és elfogadott közös költsége van a háznak, mint ha nincs – és még sorolhatnánk.

## A bank is megkövetelheti

Ha az ingatlan vásárlásához hitelt veszünk igénybe, számos feltételnek kell megfelelnünk. Van olyan bank, amely megköveteli a társasházi alapító okiratot. Erre is figyeljünk oda, amikor a hitel feltételeit tanulmányozzuk.

## Az is lehet, hogy nekünk kell megalapítani

Ha új építésű ingatlant vásárolunk, az építető számos esetben ránk hárítja a társasház alapítás problémakörét. Nem ördögösség: az interneten könnyen találhatunk ügyvédet, aki megoldja nekünk ezt a problémát. Olyan ügyvédkereső honlap is létezik, amelyen néhány kattintással számos ajánlatot szerezhethetünk be egyszerre.

## A legtöbben készen kapjuk

*A nagy többség persze nem maga alapít társasházat, hanem egyszerűen az ingatlan vásárláskor már egy adott szabályokkal rendelkező közösségbe érkezik.*

**Ilyenkor az a legfontosabb, hogy tájékozódjunk az alapvető tudnivalókról:**

- Szerezzük be az alapító okiratot.
- Kérdezzük meg, van-e házirend, vagy Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ).
- Ellenőrizzük, rendben van-e a rögzített tulajdoni arányunk.
- Tudjuk meg, ki a közös képviselő és szükség esetén hogyan lehet elérni.
- Tájékozódjunk róla, mennyi a közös költség, milyen tételekből áll, továbbá milyen gyakorisággal és hogyan kell befizetni.
- Nézzünk utána, hogy áll a ház anyagilag: van-e például tartozása, vagy felhalmozott pénze egy felújítási alapban.
- A különböző közművek (így a vezetékes víz, táv/központi fűtés stb), vagy a hulladékszállítás díját tulajdoni hányad alapján, bentlakó személyek száma alapján, vagy a valóságos fogyasztás alapján kell fizetni.
- Van-e a társasháznak önálló biztosítása, és az mire vonatkozik (közös tulajdon biztosítása, vagy teljes épületbiztosítás).
- Milyen használati szabályok vonatkoznak az ingatlan közös helyiségeinek, vagy a kert egyes tulajdonostársak általi kizárólagos használatára.
- Bérbe adható közös tulajdonú helyiségek hasznosítása (jelentősen csökkenthetik a közös költség mértékét).
- Mikor esedékes a következő közgyűlés.

# Mi az az SZMSZ és mire kell?

A tulajdonosi közösség – bizonyos lakás (albetét) szám felett biztosan rendelkezik alapító okirattal, vagy lakásszövetkezet esetén alapszabállyal/alapszerződéssel, hiszen a nélkül jogilag nem is létezhet. Ugyanakkor sok helyen előfordul, hogy **Szervezeti és Működési Szabályzat** nem készül. Ez az a dokumentum, ami egyrészt előre igyekszik szabályozni minden olyan esetet, amelyből vita adódhat a tulajdonosok között. Másrészt rögzíti a tisztségviselők, így a társasházi tulajdon esetén a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság hatáskörét, feladatait, illetve a végrehajtási és eljárási feladatokat. (Szövetkezeti tulajdonú épület esetén a szövetkezeti elnök, valamint a felügyelő bizottság köteleit, feladatait tartalmazza általában az alapszabály/alapszerződés.)

## Házirend

A lakógyűlés rendelkezhet róla, hogy milyen szabályokat illik betartani a házban, a közös együttélés érdekében. Sok minden ide tartozhat, az állattartástól kezdve a nyugalom biztosításán és a takarításon át a közös helyiségek használatáig.

Fontos tudni, hogy a házirend nem csak a tulajdonosra, hanem a bérlőkre is kiterjed, akár állandó jelleggel, akár csak ideiglenesen tartózkodnak a házban.

A meghozott szabályok nem sérthetik a külön tulajdon használatával kapcsolatos jogokat.

Ha nincs házirendünk, értelemszerűen a vonatkozó törvényeket, önkormányzati rendeleteket akkor is be kell tartani.

### Tipikusan a házirend témája szokott lenni:

- Zaj korlátozása.
- Épület zárva tartása.
- Takarítási rend (lásd még: fűnyírás, hólapátolás).
- Közös területek használata (pl. mosó- és szárítóhelyiségek, napozás a lapostetőn, stb.).
- Felszerelés a falakra (hirdetőtábla, fényreklám, antennák, klímaberendezések).
- Állattartás.

## Ki képviselje a házat?

**A Társasházi Törvény szerint 6 lakás felett kötelezően közös képviselőnek vagy Intéző Bizottságnak kell képviselnie a házat.** Az Intéző Bizottság csak tulajdonosokból állhat. A közös képviselő pedig lehet tulajdonos is, de megbízhatunk vele olyan szakembert is, aki szolgáltatásként látja el társasházak képviseletét. Minél nagyobb, vagy minél inkább problémás a ház, annál célravezetőbb és leghatékonyabb megoldás profi szakembert alkalmazni, akinek megvan a gyakorlata, szakértelme, és ismeri a vonatkozó törvényeket, rendelkezéseket.

## Mit csinál a közös képviselő?

A közös képviselőnek számos feladata van, amelyek egyenként nem tűnhetnek annyira időigényesnek, de együttesen már jó néhány munkaórát kitesznek és rendkívül nagy felelősséget rónak rá. Például:

- A társasház törvényes képviselete.
- Minimum évi egy közgyűlés megszervezése, lebonyolítása.
- Pénzügyek kezelése (közös költség beszedése, közös tulajdon lehetőség szerinti hasznosítása, bérbeadása, tartozások intézése, közös számlák kifizetése, bankszámla menedzselése, megfelelő tömbház-biztosítás kiválasztása, megkötése, a közös tulajdon felújításához igényelhető különböző állami támogatások és hitelekkel kapcsolatos ügyintézés stb.).
- Könyvelés, betekintési lehetőség a Számvizsgáló Bizottság számára
- Ügyintézés (kapcsolattartás a közszolgáltatókkal, munkavégzések, szolgáltatások megrendelése és ellenőrzése).
- Az ingatlanon lévő épületek, építmények tervszerű karbantartásának, felújításának lebonyolítása a közgyűlési döntésnek megfelelően, a tervezetéstől kezdve a különböző engedélyeztetési eljárásokon keresztül a kivitelezés lebonyolítása.
- Az ingatlan állagával, az ott található növényzettel, valamint az időjárással kapcsolatos veszélyhelyzetek megelőzése, bekövetkezésük esetén enyhítésének, megszüntetésének megszervezése.
- Biztosító értesítése káresetről.
- A lakóközösség tájékoztatása.

## A döntéshozatal fóruma: a lakógyűlés

***Minden lényeges dologról a közgyűlés dönt: a közös képviselő személyétől kezdve a közös költség mértékén át a házirendig.***

- A lakógyűlést évente legalább egy alkalommal össze kell hívni, de igény szerint ez gyakrabban is megtörténhet. (A tulajdoni hányad egytizedével rendelkező lakástulajdonosok is kezdeményezhetik, ha van konkrét napirendi javaslatuk.)
- A tulajdonosoknak 8 nappal korábban meghívót kell küldeni, és a meghívó egy példányát a társasházban is ki kell függeszteni. jól látható helyre.
- A meghívónak a napirendi pontokat is tartalmaznia kell, és csak olyan ügyekben lehet döntést hozni, amelyek szerepeltek a napirendben.
- Ha a tulajdonosok az ingatlan összes tulajdoni hányadának több mint a felét képviselve megjelennek, a közgyűlés határozatképes.
- Amennyiben kevesebben jönnek el, a lakógyűlést újra össze lehet hívni – ekkor már nincs tulajdoni hányadra vonatkozó előírás, így attól függetlenül, hogy hányan vannak jelen, döntésképes lesz a közgyűlés.
- Az elhangzottakról kötelező jegyzőkönyvet vezetni.
- A szavazati arányokat a tulajdoni hányadok határozzák meg.
- A tulajdonosok helyett szavazhatnak azok is, akiket ők írásban meghatalmaztak erre.
- Aki a szavazás eredményét kifogásolja, 60 napon belül kérheti a bíróságtól annak érvénytelenítését.
- Az éves beszámolót és a költségvetést legkésőbb május 31-ig el kell fogadni.

## Túlélési tippek lakógyűlésre

Egy lakógyűlés hangulata semmihez sem hasonlítható. Kihagyhatatlan alkalom, hogy viszonylag rövid idő alatt kiderüljenek lakótársaink alapvető karakterjegyei. A hallgatóság jellemzően szeretne mihamarabb túllenni a közgyűlésen, ám minden közösségben van olyan, aki mindent tud – vagy legalábbis úgy tesz.

A közgyűlés meghívójának tartalmaznia kell a napirendet és az okot is. Ha hatékonyak szeretnénk lenni, érdemes felkészülni az eseményre, előzetesen tájékozódni a napirendi pontok által érintett témák és a szavazati kérdések háttéréről, körülményeiről, esetleg lakótársaink véleményéről.

A közgyűlésre higgadtan és lényeglátással felvértezve induljunk, mert előfordulhat, hogy a lakók egy részének nem drága az ideje, és az eredeti napirendi pontok témájától elkanyarodva személyes monológokkal színesítik az eseményt. Ilyenkor udvariasan, de határozottan tereljük vissza a kommunikációt az eredetileg tervezett medrébe, például hívjuk fel a figyelmet az összejövétel eredeti céljaira.

Ha számítani lehet arra, hogy a szavazásra bocsátott kérdés vihart fog kavarni, tervezzünk meg előre egy reális és egy elfogadható eredményt. A tömörség és a lényegre törő fogalmazás jellemezze megszólalásainkat: ne feltételezzük, hogy a többiek célozgatásból megértik, mire gondolunk.

---

### Hogyan vegyük rá az ellenkező szomszédot az együttműködésre?

Ez az egyik legnagyobb kihívás. Az ellenkező szomszéd ugyanis sok esetben egyetlen racionális érvet sem tud felhozni álláspontja mellett, ellenben nagyon élvezi, ha mindenki vele foglalkozik. Ennek érdekében szívesen feláldozza népszerűségét is. Ha logikus érvekkel nem tudjuk kifogni a szelet a vitorlájából, és már csak a vita kedvéért vitázik, kérjünk tőle valami apró szívességet. Akinek segítünk, azt közelebb érezzük magunkhoz, megnő a rokonszenvünk iránta – ez pedig jó alap lehet az egyetértésre.



SIGNAL  
TIPP



## A közös költség

*A közös tulajdon működtetésével kapcsolatban számos olyan költség merülhet fel a társasházban, melyeket közösen kell viselnünk.*

Ilyen lehet például:

### Rendszeres költségként

- A szemétszállítás.
- Közös helyiségek rezsije (fűtés, világítás, izzócsere).
- Közös területek takarítása, hólapátolás, fűnyírás (ha ezeket nem a lakók maguk látják el).

### Alkalmi költségként

- Kapuzár, csengő, kaputelefon, lift, kerítés, tető, főfalak, épületszigetelés megjavíttatása.

### Rendszeres megtakarításként

- a tervszerű karbantartások és felújítások.

Ezért célszerű olyan mértékű közös költséget meghatározni, hogy egyrészt jusson belőle az előre kiszámítható, rendszeres üzemeltetési és rezsiköltségekre, másrészt képződjön belőle valamekkora tartalék a váratlan kiadásokra, tervszerű felújításokra.

## Hogyan fejlesszük okosan a társasházat

Lakógyűléseken a viták gyakran arról szólnak, hogy mire tegyen félre a ház és mennyt, mit kell fejleszteni, mire van szükség. Mivel hazánkban a társasházak jelentős része régi építésű bérház, vagy szintén több évtizede épült panelház, ezért a renoválások, fejlesztések egymást érik. Sokszor elérhetők állami vagy uniós forrásokból energiatakarékosági támogatások, de van, hogy muszáj önerőből balesetveszélyes lépcsőket, függőfolyósokat felújítani. És persze hiába tervezzük be előre egy új kaputelefon és ajtó távnyitó beszerzését, ha a váratlanul le-robbanó liftet kell azonnal megcsináltatni.

### Mit tegyünk?

- A háznak mindenképpen legyen egy felújítási alapja. Az itt felhalmozódott pénzt le is köthetjük, hogy jobban kamatozzon.
- A felújításokra félretett összegből egyaránt finanszírozhatjuk a tervezett és a váratlan kiadásokat is.
- Az előre látható fejlesztéseket érdemes priorizálni, a lakóközösség érdekeinek megfelelően sorrendbe állítani.
- A közös képviselő figyelje a pályázatokat, mert időről időre újabb és újabb támogatási lehetőségek bukkannak fel.
- Legyen megfelelő biztosításunk a káresemények fedezésére.

Természetes, hogy ami a fejlesztéseket illeti, a lakóközösség érdekei sokszor egymás ellen feszülnek, ilyenkor a józan belátásra kell apellálnunk. Vannak olyan lakók szinte minden társasházban, akik nagyon jól tudják érdekeiket érvényesíteni, ezért kell a lakógyűléseken megjelennünk, hogy ne csak egy szűk kisebbség szavazza meg a fejlesztéseket, hanem a teljes közösség képviseltesse magát.

## Hogyan spóroljunk a közös költségen és hogyan vegyünk rá másokat is

*Az energiahatékonyság növelésének legjobb módja a jó homlokzat-szigetelés, illetve a megújuló energiák hasznosítása, valamint érdemes figyelni a víz- és szennyvízcsövek állapotára is.*

Ha a lakók megbarátkoznak a szelektív hulladékgyűjtéssel, ritkábban szükséges a kukákat üríteni és ezzel is pénzt takaríthatunk meg. Ehhez a legegyszerűbb, ha magunk jó példával szolgálunk. A vízórákra és a fűtőtestekre úgynevezett „okosmérést” lehetővé tevő költségosztók szerelhetők. A lépcsőházak és folyosók világítására használjunk energiatakarékos izzókat, vagy mozgásérzékelős, illetve alkonykapcsolókat. Érdemes az energiafaló szellőzőrendszer hatékonyságát is megvizsgálni, illetve figyelni a társasházi pályázatokat, melyek vissza nem térítendő segítséget nyújtanak a társasházak zöldítéséhez.

A közös költséget csökkenthetjük még a közös tulajdonban lévő helyiségek vagy a homlokzat hasznosításából befolyó bérleti, használati díjakkal is.

## A lusta szomszéd esete, avagy a közös területek takarítása

***Kisebb társasházaknál sokszor úgy egyezik meg a közösség, hogy nem fizetnek a takarításért, hanem beosztás szerint mindig más lakásra jut a közös területek takarítása.***

Sokan nincsenek azonban tisztában azzal, hogy ez nem csak egyszeri lépcsőházi takarítást, felmosást jelent, hanem abban az időszakban, amikor ránk kerül a sor, a ház előtti területet is nekünk kell megtisztítani. Ősszel a levelektől, télen a hótól és a jégtől.

Míg a felmosás és a lépcsőház takarítása csupán csak tisztasági kérdés, a lusta szomszéd jó, ha tudja, hogy a ház előtti rész síkosság és hómentesítése már egészen más ügy. Ha a ház előtt valaki lábát vagy okostelefonját töri, kérhet kártérítést. Ilyenkor nem a közös képviselőnek, hanem a tulajdonosoknak kell a következményt viselni. Azaz a lakók közösségének, konkrétan annak a személynek, aki a megegyezés szerint abban az időszakban a takarításért felel.

Tehát a legjobb, amit tehetünk, ha odafigyelünk az időjárásra, és ha mi magunk nem tudjuk megoldani, akkor gondoskodunk olyan emberről, aki helyettünk elvégzi a síkosság-mentesítést, hólapátolást. De ér segíteni az idős lakónak, ha pont az ő időszakában esik le az éves hó mennyiség háromnegyede.

De mindenre ekkor sem lehet felkészülni. Erre való a felelősségbiztosítás, mely alapján a biztosító átvállalja az egyes tulajdonosok (vagy a tömbház egésze) által okozott felelősségi kár megtérítését, történjen a kár egészségben, vagy akár anyagi javakban, levéve így a kártérítés terhét a balesetért felelős személy, vagy közösség válláról. És ezzel már át is evezünk a biztosítás vizeire.



## Mire figyeljünk egy társasházi biztosítás megkötésénél?

*Amikor a társasház számára a megfelelő biztosítást akarjuk kiválasztani, nem elég egyszerűen rábökni a legolcsóbb ajánlatra – célszerű számos egyéb tényezőt figyelembe venni.*

Először is érdemes utánanézni, milyen a híre a biztosítónak, mennyire elégedettek vele az ügyfelek, milyen hajlandóságot szokott mutatni a kártérítés kifizetésére, és milyen gördülékeny az ügyintézése.

Ezenkívül nem mindegy, mi mindenre nyújt fedezetet az adott biztosítás. Ilyenkor érdemes egyaránt figyelembe venni a tipikus káreseteket, és az ingatlanunk speciális adottságait. Ha a megfelelő biztosítási szakemberrel konzultálunk, ő biztosan segít majd rákérdezni az ingatlan azon tulajdonságaira, és a belőlük következő lehetséges kárveszélyekre, amelyek alapján a tényleg nekünk való, testre szabott biztosítási fedezetet tud összeállítani.

Végül pedig nem mindegy, az adott biztosítás hogyan kezeli a közös tulajdon és a saját tulajdon biztosításának kérdését.



## Mit fedez a saját lakás biztosítása és mit a tömbház biztosítása?

Ha új ingatlanba költözünk, fontos mielőbb biztosítást kötni rá, hogy nyugodtak lehessünk a tulajdonunk felől, hiszen sokunk számára, összegét tekintve ez a legnagyobb értékünk. De mielőtt rohannánk a biztosítóhoz, egy dologról fontos tájékozódni: van-e már biztosítása a tömbháznak, és az mire vonatkozik.

Az is jó megoldás, ha a lakók egyedileg biztosítják azokat az épülethez tartozó vagyontárgyakat, amelyek az ő felelősségi körükbe tartoznak. Így például, az alapító okirat/alapszerződés alapján ezek lehetnek a válaszfalak, a falak és padlók burkolatai, a fürdőszoba és konyha berendezési tárgyai, beépített bútorok, a közművek bekötővezetékei stb. A társasház pedig csak a főfalakra, a födémekre, a tetőre, a közös használatú, közös tulajdonú helyiségekre (lépcsőház, tárolók, közös padlás, pince, stb.) valamint a közművek alap- és felszálló vezetékeire szerződik csak.

De úgy is el lehet járni, hogy a társasház az egész ingatlanra köt egyetlen biztosítást, amely az épületet teljes egészében, minden közös és egyedileg használt részével, „tetőtől-talpig” megvédi. E mellé csupán az ingóságot és néhány kiegészítő fedezetet (pl. személyi biztosítások, valamint egyéb személyi és háziállat-tartói felelősség-biztosítások stb.) érdemes a tulajdonosoknak biztosítani lakásonként.

Ha beköltözéskor nem nézünk utána, hogy az adott házban melyik megoldás van érvényben, akár az is előfordulhat, hogy például az épületbiztosításra duplán fogunk fizetni.

### **Kötelező-e ugyanannál a biztosítónál kötni mindkettőt?**

Nem kötelező, ez csupán városi legenda. Ha beköltözünk valahová, ahol a társasháznak már van egy biztosítása a közös használatú területekre és a főfalakra egy adott biztosítási társaságnál, semmi sem kötelez bennünket arra, hogy mi is ugyanahhoz a céghez menjünk, amikor a saját lakásunkra akarunk biztosítást kötni.

Ugyanakkor tény, és érdemes számításba venni, hogy a legtöbb biztosító kedvezményt ad, ha többféle biztosítást is kötünk nála. Ezért amikor ajánlatokat kérünk be, célszerű attól a cégtől is kérni, aki a társasházat biztosítja és rákérdezni, jár-e kedvezmény.



## Mit jelent az alul- vagy felülbiztosítottság?

Alulbiztosítottnak nevezzük azt, ha a biztosítandó vagyontárgyakra, jelen esetben az épületekre meghatározott érték (azaz a biztosítási összeg) alacsonyabb, mint a biztosított ingatlanon található épületek és építmények újraépítési értéke. (Itt a főépülettel együtt a melléképületek, a kerítések, kerti térburkolatok, medence stb. újraépítési értékéről beszélünk, és nem az ingatlan vételárról, vagy forgalmi értékről, mivel a telek (a földterület) nem biztosítható).

Alulbiztosítás esetén a biztosító a kárt csak a biztosítási szerződésben meghatározott biztosítási összegnek a vagyontárgy valóságos újraépítési értékéhez viszonyított arányában téríti meg.

Ezzel szemben felül-, vagy túlbiztosításnak azt nevezzük, ha az előző bekezdésben felsorolt esetben magasabb újraépítési értéket határozzunk meg a valóságosnál. Ez azon kívül, hogy magasabb biztosítási díjat jelent, azért sem jó, mert ha káresemény következik be, a biztosító csak a reális értéken téríti a kárt. Így pl. épület károk esetén annál többet egy biztosító sem térít, mint amennyiből a kár helyrehozható szakipari munkálatokkal és anyagokkal együtt!

Éppen ezért fontos, hogy egyrészt a biztosítás megkötésekor jól határozzuk meg a biztosítási összeget, és az évek során gondoskodjunk ezek megfelelő szinten tartásáról

Az alulbiztosítottság elkerülése végett a ház közös biztosítását a közös képviselő hivatalból minden évben, a biztosítási évforduló előtt felülvizsgálja, és a társasházban történt felújítások, a jogszabályi változások, valamint a biztosítók által nyújtott új elérhető szolgáltatások szerint mérlegeli annak újrakötését. Ha ezt nem teszi meg, taggyűlésen a lakóknak kell kérniük, és megszavazniuk.

A tömbház-biztosítás keretein belül, de saját lakásunk esetén is eshetünk alulbiztosítottságba, amennyiben a saját lakásunk kivitelezése, ill. burkolatai jelentősen igényesebb kivitellel készültek, mint a tömbház többi lakásának átlaga, ez esetben javasoljuk az épület értéktöbblet-biztosítását. Abban az esetben, ha a társasházi biztosítás nem teljes körű, akkor érdemes nekünk is a saját lakásunkban bekövetkezett változásokat, plusz az ingóságainkban bekövetkezett változásokat a biztosítási értékben lekövetni.



## Mik a legtipikusabb káresetek?

Ha az alábbi káresetek fordulnak elő nálunk, akkor ne lepődjünk meg: ezek bizony elég tipikusak egy társasháznál.

- A ház tetőfedése sérülhet egy nagyobb viharban, a lapostető esetén különösen fontos a jó állapotú szigetelés.
- A közművezetékek és csövek, amelyek az egyes lakásokba szállítják a vizet, áramot, gázt, vagy onnan el a szennyvizet, gyakran előregednek, eldugulnak, eltörnek.
- Figyeljünk a ház körül álló fák állapotára. Ha öregek, korhadtak, egy vihar könnyen rádöntheti őket a házra, így komoly károk keletkezhetnek a homlokzatban, vagy akár a tetőben, de ha a szomszédok autóra dönti a vihar fát, azért is a tömbház lakóközösségé az anyagi felelősség.
- Betörhetnek a lépcsőház, vagy más közös helyiség ablakai.

Ez csak néhány olyan mindennapos eset, ami miatt nem elég, ha az egyes lakásokat biztosítjuk, a társasházat is kell.

## Mi a közös és mi a saját kár?

Az alaphelyzet egyértelműnek tűnik: ahogy az ingatlanon belül különbséget teszünk a saját és közös tulajdonú, illetve használatú épületszerkezetek, helyiségek között, ugyanúgy dönthetjük el azt is, éppen ki szenvedett kárt. Nyilván más a helyzet, ha a saját lakásunkban a konyhaajtó üvegezése törik be, és más, ha a lépcsőházé.

Csak hogy az élet nem mindig ilyen egyszerű. Például a fürdőszobánk falában eltörik egy vízvezeték, ezáltal leázik több lakás és a közös helyiség mennyezete is. A kárfelmérés keretében, a feltárt csőszakasz alapján ilyenkor is megállapítható, hogy honnan indult a probléma, a ház közös tulajdonában levő felszálló/elosztó vezeték, vagy a tulajdonos felelősségi körébe tartozó ágvezeték törése okozta a kárt, ezáltal egyértelműen beazonosítható, hogy melyik kárt melyik biztosítás fedezi. Ha jól kötöttük meg mind a saját, mind a társasházi biztosítást, akkor ilyen esetben sem marad rendezetlen kár.





## Miért érdemes felelősség-biztosítást kötni?

*A pincében a csatorna gyűjtővezetéke eldugult és elöntötte a földszinti élelmiszer üzlet raktárát a szennyvíz? A homlokzaton az erkély szegélyköve a fagytól levált és a szomszéd kocsiján landolt az ökolny betondarab?*

Akivel történt már hasonló, annak nem kell magyarázni, mekkora segítség, ha a biztosító mentesíti a tömbház lakóközösségét a kártérítési kötelezettség alól. Aki még nem járt így, az pedig elhiheti, egy efféle baleset bekövetkezése csak idő kérdése.

A felelősségbiztosítás például akkor jön jól, ha olyan személy gondozója vagyunk, aki nem rendelkezik önálló belátási képességgel, vagy korlátozott a belátási képessége. Ha egy ilyen illető - például a gyermekünk, vagy az idős szülőnk - valaki másnak kárt okoz, a biztosításunk adott esetben megtérítheti azt. De akár velünk is előfordulhat, hogy a legjobb szándékunk ellenére, véletlenül okozunk kárt valaki másnak.

Éppen ezért nem árt tudni, hogy amikor ingatlanunkra vagyonbiztosítást kötünk, kapcsolódhat hozzá ingatlantulajdonosi, használói felelősségbiztosítás is. Sőt, akár a közös képviselőre, azaz az épület kezelői tevékenységet ellátó személyre, vagy gazdálkodó szervezet tevékenységére is köthet a lakóközösség felelősségbiztosítást.

Mint mindig, ebben az esetben is fontos tájékozódni, hogy pontosan mit tartalmaz a kötvény, milyen biztosítási eseményekre nyújt fedezetet, hiszen lehetnek benne kivételek, korlátozások.

## Ne feledjük a nullás igazolást

Amikor elköltözünk egy társasházból, az adásvétel miatt sok dokumentumra lesz szükség. Ne feledjük el beszerezni a közös képviselőtől azt az igazolást, ami bizonyítja, hogy nincsen tartozásunk a társasház felé.



# SIGNAL KALAUZ TÁRSASHÁZI LAKÓKNAK



A SIGNAL Biztosító nem vállal semmiféle felelősséget a kiadványban nyújtott információk aktualitásáért, helyességéért és teljességéért. A kiadványban szereplő tájékoztató nem teljes körű és az információk felhasználásával összefüggésben keletkezett károkért a Signal Biztosító nem vállal felelősséget. Ebben a kiadványban olvasható, biztosítások választásával kapcsolatos tanácsok nem minősülnek ajánlattételnek. Biztosításaink feltételeit megtalálja a [www.signal.hu](http://www.signal.hu) honlapunkon, illetve tájékoztatást kérhet kollégáinktól a 06-40-405-405-ös telefonszámon.