



Pályázat

1157 Budapest,

Nyírpalota út 97-103. Társasház

közös képviseleti feladatainak ellátására

Készítette: Szalai Andrea

Budapest
2026. január 20.



Tisztelt Tulajdonosok!

Szalai Andrea vagyok, az ERZO THK Társasházkezelő Kft. ügyvezetője. Házkezelői tevékenységgel több, mint 15 éve foglalkozom. Az építőiparban szerzett tapasztalatom több mint 20 éves. Gazdasági mérnöki diplomával, továbbá Társasházkezelői végzettséggel, magas szintű számítógép ismerettel, problémamegoldó képességgel, stressz tűrőképességgel rendelkezem.

A munkavégzés során elsődleges szempontként fontosnak tartom a jó csapatmunkát.

A tulajdonosokkal való kommunikációban legfontosabb számomra a személyes, közvetlen kapcsolattartás, hogy az információcsere ne arctalan vagy sűrűn változó telefonos ügyintézőkön, adminisztrátorokon keresztül bonyolódjon. Ezért csak annyi házat vállalom, amennyit személyesen kezelni tudok. **Telefonszámom a tulajdonosok számára nyilvános**, bármilyen kérdés, igény, probléma esetén. Egész héten, a nap bármely szakában elérhető vagyok. Az általam kezelt házaknál a lakók igénye szerint rendszeres kihelyezett fogadóórát tartok.

Az általam kezelt házaknál a törvény által előírt rendelkezéseknek, illetve az Alapító okiratban, és SZMSZ-ben rögzítetteknek megfelelően járok el.

A végrehajtókkal jó kapcsolatot építettem ki és tartok fent.

A házak könyvelését könyvelő által naplófőkönyvben és számítógépes nyilvántartásban is vezettetem, így biztosított az átláthatóság, a pontosság a gyors kereshetőség, és a naprakész tulajdonosi elszámolás vezetése.

Ügykezelő tevékenységemet, a házakat, mint épületeket, és mint lakóközösségeket is jól ismerő műszaki szakemberek segítik, akiknek munkájáért én magam is felelősséget vállalom.

Igyekszem megtalálni azokat a tulajdonosokat, akik ottlakóként aktívan, felelősen, tulajdonosi szemlélettel állnak hozzá a társasház ügyeihez, mert ez biztosítja a ház fejlődését. A számvizsgáló bizottsággal szorosan együttműködve dolgozom, segítik és ellenőrzik a munkámat.



Fizűton szeretnűm Őnűkkel ismertetni, hogy amennyiben megtisztelnék bizalmukkal, milyen követelműnyeknek kívűnok eleget tenni.

Ahhoz, hogy rentűbilisan legyen kezelhetű egy Tűrsashűz a kűzűs kűpviseleűnek az alűbbi ismeretekkel kell rendelkeznie:

- **Műszaki ismeretek:** Ismerni kell a hatűlyos  p t sűgyi elű r sokat, a lakóépület szerkezeti elemeit, az ism tlűdű hiba-jelenségeket, a garancia, a szavatosság, a kűtelezű alkalmassági idűre vonatkozű lehetűs geket.

- **Gazdasági ismeretek:** Tisztűban kell lennie a hatűlyos sz mv teli, kűnyvel si, járulék elszámolási, adózási érvényes jogszabályokkal.

Ismernie kell a kűzűzemekkel kapcsolatos elszámolásokat. Ki kell állítania az utalásokat, s gondoskodni, hogy azok hat ridűre legyenek utalva.  v cs p nzűgyi elszámolás készítése. Ez tartalmazza a tervezett és t nyleget beveteli forrásokat, költség nemenként a tervezett és t nyleget kiadásokat. A naplófőkönyv alapján rögzíteni kell az üzemelési, lekötött számlán és a pénztárban levű összegeket.  gy az  v cs költségvetést, mint az elűzű  v p nzűgyi elszámolásának Tulajdonosok részére t rt nű kikűld se elűtt, azt ellen r ztetni kell a SzvB-vel.

- **Piaci ismeretekkel** kell rendelkezni. Ismerni kell az épület kűzűs tulajdonű helyiségeinek hasznosítási lehetűs geit. Ezekkel kapcsolatos szerzűd sek előkészítést,  gy hogy azok minden tekintetben meg feleljenek a jogszabályi elű r soknak. Ismernie kell a versenyztetési, pályáztatási lehetűs geket.

- **Jogi ismeretekkel** kell rendelkeznie: Naprakészen kell ismerni a Tűrsashűzra vonatkozű jogszabályokat, p nzűgyi rendelkezéseket. Ismernie kell a tulajdonnal, bérbeadással, adózással, munkajoggal, TB-vel kapcsolatos elű r sokat. Tisztűban kell lennie a felűj t sokkal kapcsolatos pályázati lehetűs gekkel.

- **Empátiás képességekkel** kell rendelkeznie: A kűzűs k pviseleű a tulajdonosok s relemeit, panaszait meghallgatja, s ügyekszik – amennyiben lehetséges – orvosolni. Az egyes Tulajdonosok nem utasíthatják.



A közös képviselő feladatai közé tartozik:

Közgyűlések (rendes éves, rendkívüli, ismételt) előkészítése, összehívása. Írásbeli szavazás előkészítése, lebonyolítása. Tulajdonosok írásban történő tájékoztatása, legkésőbb a közgyűlést követő 8 napon belül. Határozatok könyvének vezetése. Ellenőrizni kell, hogy a Gondnok által vezetett „Lakónyilvántartás” naprakész-e? Költségkímélés céljából önállóan kell szerződéseket készítenie, melyeknek minden szempontból meg kell felelni az érvényes jogszabályi előírásoknak.

- **Üzemeltetési feladatok:** A közös tulajdon rendeltetésszerű használatának biztosítása. Közütemi számlák időben történő befizetése. Központi berendezések üzemben tartása. Gondnoki-helyettesi szolgáltatás megszervezése a részükre kiadott munkaköri leírás alapján.

- **Karbantartási feladatok:** Időszerű karbantartás, hibaelhárítás, tervszerű karbantartás keretében a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának, rendeltetésszerű használatának biztosítása, felújítással (teljes, részleges) kapcsolatos ügyintézés. Ezen belül: kivitelezőkkel tárgyalás, pályázatok folyamatos figyelemmel kísérése, előkészítés, pályáztatás (kezelő bevonásával, munka szervezése, nagyobb volumenű munkáknál műszaki ellenőr bevonásával).

- **Kapcsolattartás a Tulajdonosokkal:** Kötelező minden héten fogadó órát tartani. Minden lépcsőházban ki kell függeszteni az elérhetőségét (telefonszámát), hogy a lakók panaszaikkal, sérelmeikkel megkereshessék.

- **Közös költség hátralékok behajtása:** Havi zárás után az analitikából meg kell állapítani a hátralékos Tulajdonosokat. Felszólító levelet kell kiküldeni. Három hónapi hátralék esetén fizetési meghagyást kell kiállítani, s a Bíróságnál benyújtani. Ellentmondás esetén a Bíróság felhívására bizonyító okiratot kell benyújtani. A bírósági tárgyalásokon (ügyvédi költség megtakarítása) képviseli a Társasházat. Jogerős fizetési meghagyás esetén végrehajtási lapot állít ki, s azt benyújtja a Bíróságnak. Jelzálogjog, végrehajtási jog bejegyzés esetén a hátralékos tulajdonos terhére illetéket utal át.

Ellenőrzi a Földhivatalnál, hogy a végrehajtási jog a Tulajdoni lapon szerepel-e? Jó kapcsolatot tart fenn a végrehajtóval. Közgyűlési felhatalmazás (vagy SzMSz



határozat) alapján 3 havi közös költségnek megfelelő hátralék esetén jelzálogot jegyeztet be. A bejegyzett jelzálogjog törléséhez – amennyiben az összeg teljes egészében befizetésre került – köteles kiadni a törlési engedélyt.

- **Biztosítási ügyintézés:** Az épületbiztosítási szerződésben rögzített káreseményeket 48 órán belül jelenti a Biztosítónak és figyelemmel kíséri kárszám alapján.

Közös képviselő jogköre: A közösség képviseletére harmadik személlyel szemben /Bíróság, Közművek, Média/ kizárólag a közös képviselő jogosult. A nyilvántartásokban szereplő adatokról kizárólag a Közüzemek, bíróság, rendőrség részére adhat felvilágosítást.

A XV. Budapest, Nyírpalota út 97-103. Társasház közös képviselői feladatainak ellátására a vállalási díjam bruttó 2.300 Ft/hó/albetét, mely tartalmazza:

- a törvényben rögzített, valamint az SzMSz által előírt közös képviselői és házkezelői feladatok teljes körű ellátását (közgyűlések szervezése; a közgyűlési határozatok végrehajtása; a pénzügyek kezelése; a tulajdonosok rendszeres tájékoztatása pénzügyi és a ház működésével kapcsolatos ügyekről; a társasház üzemeltetése, karbantartása és felújítása; a lakóközösség képviselete harmadik fél felé, adminisztratív feladatok folyamatos ellátását: levelezés, közgyűlési meghívók, jegyzőkönyvek, kiértékelők megküldése)
- éves beszámoló és költségvetés elkészítése
- Adóhatósági ügyintézés
- nagy tartozókkal szemben behajtás kezdeményezése Szervezeti és Működési Szabályzat előírásai alapján, ügyvéd bevonásával. Itt a költségeket a Társasház megelőlegezi, majd a behajtás során azokat is visszakapja
- közüzemi számlák és szolgáltatók (takarítás, biztosító) számláinak kiegyenlítése,
- Bankok, biztosítók ajánlatait felülvizsgáljuk, ha jobb csomag van, ajánljuk,
- a társasház rendszeres (havi jellegű) műszaki ellenőrzését,
- a műszaki ellenőrt nem igénylő munkák műszaki felügyeletét, átvételét,
- pályázatfigyelés és a pályázatíró céget nem igénylő (általában helyi/önkormányzati



jellegű) pályázatok elkészítését

- együttműködés a SZVB tagjaival, éves költségvetésnél, ellenőrzéskor, átutaláskor, így ők mindenképp rálátnak a ház helyzetére,
- Törvény egyéb előírásainak betartása, pl. rezsicsökkentésre vonatkozó hirdetmény kiügygesztése, kötelező hatósági ellenőrzésekben való közreműködés stb.
- Társasház képviselete harmadik személlyel szemben, hatóság, bíróság előtt.
- **A vállalási díjam tartalmazza a könyvelést is.** Profi Multiház könyvelési rendszer (a program lehetővé teszi a Társasház részére, hogy internetes elérhetőséget biztosít a tulajdonosok, számvizsgáló tagok és közös képviselő részére).

Referenciáim (kérésükre biztosítom a Számvizsgáló Bizottsági elnökök elérhetőségét):

Jelenlegi kezeléscm alá (15 Társasház, összesen: 1.006 albetét) tartozik



XV. kerületben a 387 albetétes Páskomliget utca 17-33. Társasház



Vasutastelep utca 1-3. szám alatt található 13 albetétes Társasház



Sódergödör Lakótelep BM, Báthory utca 2-4, Illyés Gyula utca 32-34, Rákos út 1-5. szám alatti 124 albetétes Társasház, és Sódergödör Lakótelep HM, Báthory utca 6-10., Csokonai utca 2-4., Rákos út 7-9. szám alatti 124 albetétes Társasház



Kontyfa 10. szám alatti 72 albetétes Társasház



Fő utca 29. 42 albetétes Társasház



Mentő utca 6-7. szám alatti 12 albetétes Társasház



Klapka György utca 8-10. szám alatti 13 albetétes Társasház



Aporháza utca 40-42. szám alatti 12 albetétes Társasház



Mézeskalács tér 4. szám alatti 132 albetétes Társasház



XIV. kerület Vadvirág utca 31. 6 albetétes Társasház



Tihamér utca 14. 11 albetétes Társasház



Vezér utca 46. szám alatti 14 albetétes Társasház



Örs vezér útja 24. szám alatti 9 albetétes Társasház



XIII. kerület Mór utca 10./b. szám alatti 35 albetétes Társasház

Gyakorlatomat közgyűlési jegyzőkönyvekkel tudom alátámasztani, amit a személyes meghallgatás alkalmával szívesen bemutatok Önöknek. Vállalkozásom a XV. kerületi Kormányhivatal által elismert.

Melléklet:

Oktatási Intézménynél elvégzett tanfolyamról bizonyítvány, mely igazolja, hogy Társasház kezelői szakképesítéssel rendelkezem.

Tisztelettel:



ERZO THK KFT.
1154 Budapest, Nádasdó utca 10.
Adósz.: 11718796-1-42
Cégsz.: 01-09-912878
Banksz.: 11715607-20481454

ERZO THK Társasházkezelő Kft.

Szalai Andrea ügyvezető

1154 Budapest, Nádasdó utca 10.

Telefonszám: 06-20-291-63-61

e-mail: tarsashazxv@gmail.com

Formaio nr. TH 12 2014

BIZONYÍTVÁNY

STAVA ANDREA

STAVA ANDREA

BUDAPEST

születési dátum 2003.05.05 nap

anyja neve —

anyja neve DOMOSY LONA

anyja születési helye SZERB-LINE OLTIMIA, TOKIOKEZSD

és szülőhelye EST

anyja születési dátuma 1973.01.01 nap

anyja anyja neve SZERB-LINE OLTIMIA, TOKIOKEZSD

és szülőhelye EST

anyja születési dátuma 1973.01.01 nap

anyja anyja neve SZERB-LINE OLTIMIA, TOKIOKEZSD

és szülőhelye EST

anyja születési dátuma 1973.01.01 nap

anyja anyja neve SZERB-LINE OLTIMIA, TOKIOKEZSD

és szülőhelye EST

anyja születési dátuma 1973.01.01 nap

anyja anyja neve SZERB-LINE OLTIMIA, TOKIOKEZSD

és szülőhelye EST

anyja születési dátuma 1973.01.01 nap

anyja anyja neve SZERB-LINE OLTIMIA, TOKIOKEZSD

és szülőhelye EST

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

születési dátum	születési hely	születési idő
1994-06-16	TOKIOKEZSD	88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88

A szülői jogok gyakorlásának helye 88