

BEENGEDNÉ A SZERELŐT, DE ...

Egy hónapja jeleztem a közös képviselőnek, hogy a felettem lévő lakótól beázom. Az érintett tulajdonostárs bármikor beengedné a szerelőt, hogy a kellemetlen állapot megoldódjon. Most már hat hete annak, hogy – négy alkalommal – bejelentést tettem, de nem történt semmi. Mit tehetek ilyenkor?

Az osztatlan közös tulajdonban keletkezett meghibásodást, amennyiben azt a közös képviselő nem hárítja el záros határidőn belül (30 nap), ön jogosult a munkát el-

végeztetni. Ezt követően a számlát a közös képviselő köteles kiegyenlíteni, ha a számla a társasház nevére lett kiállítva.

Válasz

5

ELTÖRT WC-KAGYLÓ

A közös képviselő többszöri kérésünk után végeztetett el egy duguláselhárítást a lakásunkban. A munka elvégzéséhez fel kellett szedni a WC-kagylót, amely ennek következtében eltört.

A közös képviselő velünk vetette meg a WC-csészét, és azt ígérte, hogy a vételárát kiegyenlíti a társasház. Hetek óta próbáltuk elérni, miután sikerült végre beszélnünk vele, közölte, hogy a ház nem fogja kifizetni a WC-kagyló árát. Mikor mondott igazat a közös képviselő?

Egyértelmű, hogy a dugulás az osztatlan közös tulajdonban keletkezett, és a munka elvégzéséhez szükség volt a

WC-csésze felszedésére. Ilyen esetekben az okozott kár miatt keletkezett költség a társasházat terheli.

V

GÁZVEZETÉK CSERÉJE

Kb. 2 hónapja „kiderült”, hogy néhány lakásban gázszag van. Ismeretem szerint műszeres vizsgálat nem történt. A „szakember” azt mondta: 40 éves a vezeték, ki kell cserélni. A közösség a vízcsőcserét is elhatározta. (A szennyvíz-cső is ott megy, azzal nem foglalkozunk.)

Érdeklődtem víz-, gáz-, fűtés szerelőtől, s azt a választ kaptam, a teljes csőcsere előtt minden lakásban meg kellene nézni, hol van gázszivárgás, és azt ott megcsinálni. Az információim durva elutasításra kerültek, a társasház „vezetői” körében.

Nálam nincs gázszag, de – komolyabb megfigyelés alapján – ha más lakásban beindul a főzés, már nálam is van gázszag. Én arra következtetek, hogy „helyi” hibáról van szó, nem általános csőhiba.

Az csak nehezíti a helyzetemet, hogy most újítottam fel a lakást. Valahogy nem akarózik feldúlni a lakásomat, újabb forintokat ráfordítani – főleg „indokolatlanul”. A csövek fából készült fal mögött húzódnak, amire a konyhaszekrény rá van erősítve. Kinek kell végezni a munkaterület lebontását és helyreállítását? Ki állja a költségeket? Ha bármilyen „szépséghiba” keletkezik a lakásban, kinek kell helyreállítani, ki fizeti a számlát?

Mihez kezdhetek, ha nem téríti meg a közösség káromat?

A társasházban lévő gáz és víz alapvezeték kicserélése közös költség terhére történik, azt a társasház a megteremtett és rendelkezésére álló pénzeszközből finanszírozza. A vezeték kicserélése – általában – valóban falbontással is járhat, hiszen az új vezetékre az oldalvezetékét valamilyen módon csatlakoztatni szükséges. A csatlakoztatással felmerülő költségekből a társasházat terheli az oldalvezetékig történő falbontás és helyreállítás költsége is. Természetesen a lakáson belüli csempézés költségéből csak az átlagáron számított csempe költséget köteles a

társasház megtéríteni, de a luxuskivitelű burkolatokat nem.

Ha az egész társasházi vezetékrendszer cseréjére kerül, akkor abból nem lehet egy-egy lakást kihagyni, mivel az esetleges átmérőkülönbség és eltérő anyag összeillesztése nem megoldható. Tehát nem a gázszivárgás „szaga” a döntő, hanem az, hogy hogyan illeszthető össze a régi és az új vezeték. Erre vonatkozóan viszont csak az adott kivitelező tud érdemben nyilatkozni.

Válasz

GYORSSZOLGÁLAT MUNKÁJÁNAK ELLENŐRZÉSE

Társasházunk az 1910-es években épült. Nagyon sokszor kell igénybe vennünk különböző gyorsszolgálatok szolgáltatásait. Kell-e a közös képviselőnek a gyorsszolgálati tevékenységet műszakilag ellenőrizni?

Válasz

A hibaelhárító gyorsszolgálatok által elvégzett munka nem tartozik a kötelezően előírt műszaki ellenőrzési kötelezettség körébe. Természetesen ha ugyanazt a hibát már – pl. – harmadszor hárítják el, akkor a hiba okát a közös képviselőnek, vagy az általa megbízott műszaki ellenőrnek felül kell vizsgálni.

Ha számlát kell kifizetni, akkor viszont minden esetben le kell ellenőrizni, hogy az elvégzett munka és a számlán szereplő tételek a valóságos helyzetet mutatják-e, és csak utána lehet a kifizetéséről intézkedni.

JAVÍTÁSI KÖLTSÉG FELOSZTÁSA

Hogyan osztható fel a csőtörésből származó többletköltség, ha a társasházban csak négy lakás, de hét garázs található?

Válasz

A társasházi törvény 24. §-a szerint a közös tulajdon fenntartása, üzemeltetése és karbantartása a tulajdonosok kötelezettsége, és a felmerülő költségeket tulajdoni hányaduk alapján kötelesek megfizetni, kivéve ha a szervezeti- és működési szabályzat ettől eltérően rendelkezik.

Ha a csőtörés a közös szakaszon – pl. az udvari csapnál – következett be, akkor a közös költség terhére kell a víz- és csatornadíjat megfizetni és a tulajdonostársak kötele-

sek a tulajdoni hányaduk alapján ahhoz hozzájárulni.

Ha megállapítható, hogy a garázsokhoz semmilyen vízvezeték nem csatlakozik – tehát vizet nem használnak –, úgy célszerű ezt a tényt az SzMSz-ben rögzíteni, és a garázs tulajdonosokat a víz- és csatornadíj, illetve az esetlegesen felmerülő karbantartási, vagy csőrepedésből származó többletköltség megfizetése alól mentesíteni.

KIT TERHEL A FŰTÉSI RENDSZER VÍZLEENGEDÉSI KÖLTSÉGE?

Egy távhőszolgáltatással ellátott társasházban lakom. Meghibásodott a radiátorom. A cseréhez ki kellett hívnom a távhőszolgáltatót, hogy leengedjék a vizet a fűtési rendszerből.

A vízleengedés költségeit kifizettem, a számlát a társasház nevére kértem, de azt a közös képviselő nem kívánta kiegyenlíteni. Joga van ehhez?

Válasz

Az első kérdés, hogy kié a radiátor?

Ha nincs felsorolva a közös tulajdon tárgyai között, akkor úgy kell tekinteni, hogy a radiátor az adott lakás tulajdonosáé. (Pl. a vízvezeték-rendszer függőleges rendszerének javítása a közös költség terhére, de az „oldalági” vezeték és felszerelések a tulajdonos saját terhére történik.)

A víz leeresztésével kapcsolatos költség – mint munkadíj

– azt terheli, akinek érdekében a leeresztésre (radiátor kilyukadt, vagy átalakítás, illetve csere történik) sor kerül. Az ürítés miatt szükségessé váló vízpótlás költségét – általában – a közös költség terhére számolják el.

Ha a közös tulajdoni részen fel van sorolva a lakásokban elhelyezett fűtőtest (radiátor), akkor minden javítással kapcsolatos költséget a társasháznak kell fedeznie.

NEM ELÉG A KARBANTARTÁS

Ha egy beázás kapcsán kiderül, hogy a tetőt fel kell újítani, mert nem lehet részlegesen javítani, dönthet-e önállóan a munka elvégzéséről a közös képviselő?

Önállóan a közös képviselő nem dönthet a társasházon elvégzendő teljes felújításról, hiszen a tulajdonosok pénzének – az összegyűlt közös költségeknek – az elköltéséről csak a tulajdonosok dönthetnek.

A közös képviselő önállóan bekérhet árajánlatokat, és azok birtokában köteles közgyűlést összehívni, ahol a tulajdonosok döntenek – ha a szervezeti- és működési szabályzat másként nem rendelkezik – a kivitelező személyéről, a

fizetések módjáról (pl. elegendő-e a pénzük, kell-e hitelt felvenni vagy célbefizetésekkel megoldható stb.).

A közös képviselő a hibaelhárítás keretei között a közvetlen életveszélyt okozó ügyekben intézkedhet azonnal – pl. áram- vagy gázvezeték szivárgás stb. –, de a teljes felújítás szükségessége esetén rendkívüli közgyűlést kell összehívnia, amikor a 8 napos határidőt a meghívó kiküldésénél nem kell betartani.

Válasz

5

ÖNKORMÁNYZAT FELETTES SZERVE

Milyen lehetőség van akkor, ha a helyi önkormányzatot többször kértük – írásban – az esőelvezető csatorna átalakítására, mert a nem megfelelő működése miatt a házunk rendszeresen elázik?

Az önkormányzat felettese a Regionális Közigazgatási Hivatal, ahol bejelentéssel lehet élni akkor, ha az önkormányzat a feladatkörébe tartozó kérdésekben nem intézkedik. Ha olyan javaslattal élt – valamilyen közérdekű témakörben –, amely nem kizárólagos egyéni érdekét szol-

gálja, és nem lehet hatósági határozattal intézkedni, valamint nem tartozik az önkormányzatok kötelezően ellátandó feladatai közé, akkor érdemes a polgármesternek levelet írni, hogy a hivatal adja meg a bejelentéssel kapcsolatos szakmai véleményüket és a tájékoztatást.

Válasz

PENÉSZESEDÉS

Társasházunkban 64 lakás van. Ebből kettőben télen, a szélső falon penészedés jelentkezett.

Az épület 15 éves panel, amelynek a panelhézag-szigetelését elvégeztettük. Mind a két lakás tulajdonosa arra hivatkozik, hogy emiatt van penész a lakásukban.

Mi okozhat penészedést? Mind a két lakásban télen az ablakok bepárasodtak, folyt rajtuk a víz. Én mondtam, hogy kevés a szellőztetés, ezért a lecsapódó pára a hideg falakon penészedést okoz. Ezt egyikük sem tagadja, de azzal fenyegetőznek, hogy bírósághoz fordulnak annak érdekében, hogy a társasház szüntesse meg a penészedést.

Ha az a falrész „hőhidas”, mit lehet tenni annak érdekében, hogy megszűnjön a penész? A tulajdonosnak vagy a társasháznak kell-e a hibát megszüntetni?

Alpinista nem talált repedést a falon kívülről. Belső szigeteléssel (gipsz-karton) meg lehet-e szüntetni a hőhidat? Ha igen, kinek kell (tulajdonosnak vagy a társasháznak)?

A panelszerkezetű lakások megjelenése óta kísérő jelenségként megjelent a penészesedés. A penészesedés alapvető oka, hogy a lakásokat nem megfelelő módon szellőztetik. A '80-as években több bírósági per bonyolódott a fenti ügyben, de sohasem marasztalták el a Magyar Államot, mint tulajdonost, illetve a kerületi IKV-kat, mint kezelőt. A lakás használatának része, hogy időnként levegőcserét kell végrehajtani, azaz szellőztetni kell, mert amennyiben ezt nem tesszük, a lecsapódó pára következménye, hogy a falazat gombás lesz.

Vannak olyan lehetőségek, hogy egy társasház lecserélheti a nyílászárókat, illetve utólagos szigeteléssel láthatja el a ház homlokzatát. A több mint harminc éves nyílászáró szerkezetek előregedtek, cseréire szorulnak. Az új nyílászáró – ha megfelelő légkamrás – és a hőszigetelt üveg segíthet a problémán, de szellőztetni akkor is szükséges.

Megoldást jelenthet az adott helyiségben elhelyezett „párátlanító” készülék is, amely a párát magába szívja, és nem a falakon csapódik le.

Válasz

SZENNYVÍZ-DUGULÁS

Egy 6 albetétes, teljesen magán tulajdonú társasházban van egy alagsori lakás, ami anno a volt kazánházból lett házmesteri lakás, jelenleg önálló tulajdonban lévő magánlakás.

Az alagsorban lévő osztatlan közös tulajdonú helyiség – melyet karbantartás és felújítás fejében az egyik tulajdonos kizárólagosan használ – udvari fala rohamosan vizesedni kezdett. Nem messze húzódik a társasház szennyacsatornája. A csatorna kamerás vizsgálata kimutatta, hogy több helyen el van törve a nagy szennyecső, ki kell cserélni. Ezzel egyidőben – mivel az alagsori tulajdon teljes átalakítás alatt volt – a kialakítandó WC-csőből megkameráztuk annak a tulajdonnak a csatornáját is, melyből kiderült, hogy a régi kerámiaecső a toknál el van törve, és szét van csúszva. A társasház felajánlotta a tulajdon építésének, hogy ha megemeli a fürdő és a WC aljzatát, akkor – megnyugtató megoldásként – más irányba kivezetjük a szennyvezetékét. Ennek költsége kb. 200 ezer forint lett volna. A tulajdon építéste ezt nem vállalta, ő a saját alternatíváját akarta a házzal megcsináltatni, ami kb. 500 ezer forint lett volna, és nem is volt igazán biztonságos.

Mivel megegyezés nem történt, kicseréltük a szennyecsövet a lakás teljes területe alatt, egészen a törött részig. (Megjegyzem, akkor a kamera a törés miatt nem tudott továbbmenni, az utca felől sem, mert ott pedig gyökérbennővést mutatott, de egész más irányban.) Pirosvíz-próbával a víz megjelent, így belenyugodtunk, hogy megoldódott a probléma. Nem ez történt.

Az alagsori lakás felújítása befejeződött, belakták, és kb. 3 hónap után elkezdődött az állandó dugulása. A harmadik eset után másfajta kamerás vizsgálatot csináltattunk, csak erre a szakaszra. A vizsgálat megállapította, hogy a tisztító csatornától – a tulajdonból kifelé – a csövet a fa gyökere teljesen benőtte, és összetörte. Ez a cső a ház alatt van kb. 2,5 m-re. A kamerázás azt is megmutatta, hogy ezen szennyecsőre más fogyasztó nincs rákötve, csak ez az egy tulajdon. Kinek kell állnia a javítás költségeit?

Válasz

Legelőször meg kell nézni a társasház alapító okiratát, hogy az hogyan rendelkezik a csatornarendszerről. Ha úgy van rögzítve, hogy a társasházhoz tartozó „víz- és csatornarendszer” a közös tulajdonba tartozik, akkor ezzel ellentétes döntés nem hozható. Ha olyan rendelkezés van benne, hogy a „vízszintes vezetékek” a külön tulajdonosokat, míg a „függőleges vezetékek” a közös tulajdont terhelik, akkor ennek megfelelően kell a felmerülő költséget megosztani.

Ha az alapító okirattól hiányzik az erről történő rendelkezés, akkor általánosságban a közös tulajdonhoz tartozónak kell tekinteni, mivel a csatornarendszeren nincs külön „elzáró”, amely szétválasztja a külön tulajdont és a közös tulajdont.

Mindenesetre úgy tűnik, hogy a társasház elég sokat vállalt eddig is a felmerülő költségekből – bár nem írta, de gondolom, hogy a kamerás vizsgálatokat a társasház fizette – célszerű lenne közgyűlésen – az érintett tulajdonos

egyetértése mellett – döntést hozni a költségviselés tekintetében.

A költségek megosztását azért tartanám elfogadhatónak, mert a külön tulajdon jelenlegi tulajdonosa sem tehet arról, hogy a közös területen növe fa szétörte a hozzá vezetett csővezetékét. Sőt a polgári jog szerint „akié a föld, azé a felépítmény”, vagyis a fa, amelyik a kárt okozta, a közös területen van, így annak tulajdonosának kell a fa által okozott kárt megtéríteni.

Tehát a fentiek szerint a „jog” inkább arra hajlik, hogy a közös költségből kell fedezni a felmerülő munkálatokat, de természetesen soha nem zárja ki az egyezés lehetőségét.

Csak meglekéltem, hogy amennyiben a társasház rendelkezne teljeskörű társasházi vagyonbiztosítással, úgy az ilyen módon felmerülő kárt a biztosító megtérítené, és a társasház mentesülne a felmerülő kár megfizetése alól. Érdemes ezen elgondolkozni!

SZIGETELÉS, MINT KÖZÖS TULAJDON

Az 1974-ben épült társasházban néhányan teljes egészében saját költségükre újjátották fel a tulajdonukat képező erkélyük burkolatát, ez a kérdés nem is volt közgyűlési téma. A múlt évben azonban az egyik lakás tulajdonosa az erkély burkolatának esedékessé vált cseréje során egy kis joghézagot talált az alapító okirat alábbi részében:

„Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak: Alap-, fő-, határ- és közfalak, homlokzatok, födémek és szerkezetük, szigetelések, kémények, tető és szerkezeti, járdák, erkélyek szerkezete, műköszegély, külső lépcsők.”

A 2003-ban módosított alapító okirat a „Külön Tulajdon” c. részében ide vonatkozóan ezt tartalmazza: „A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott lakások és a hozzájuk tartozó helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezkedésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos- és csatornavezetékek a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, fűtőtestek stb.)”

A burkolás munkafázisai közül kiemelhető-e a szigetelés arra hivatkozva, hogy az közös tulajdon?

A társasházi törvény 1. § (2) bekezdése szerint az épület tartószerkezete akkor is közös tulajdonban van, ha az a külön tulajdonban álló lakáson belül van. Ebbe a kategóriába tartoznak az erkélyek. Amennyiben az erkélyek szigetelése nem megfelelő – az alatta lévő vakolat leesik, vagy az

alatta lévő helyiség beázik – akkor azt a közös költség terhére kell helyreállíttatni. Nem tartozik ebbe a kategóriába az erkély burkolata – vagyis a járólapok –, mert az már az azt használó tulajdonos érdeke és joga, hogy eldöntse, mivel és milyen módon kívánja azt burkolni.

TERASZ A LAPOSTETŐN

Egyik tulajdonostársunk a lakása előtti lapostetőn teraszt alakított ki. (Az ablakot ajtóvá alakította, építési engedéllyel.) A tető egy része „tető” maradt, másik része „terasszá” vált. Most beázás van. Kinek kell állnia a költségeket?

A lapostető is közös tulajdonban van, mint az épületszerkezet része. Annak karbantartása is a közös költség terhére történhet. Ha a lapostetőn teraszt alakítottak ki, akkor

a rendeltetésszerű használatból származó elhasználódások helyreállítása természetesen a használót terheli.

TETŐFEDŐNEK KELL LENNEM?

Lakásom többször beázott. A tetőcserepek hibáit észlelve a felettem lévő egész padlásteret lefóliáztam. Amikor hatalmas vízmennyiséget találtam a fólián, szóltam, írtam a közös képviselőnek – meg sem nézte. Az volt a válasza, hogy más is beázott. A tapétám vízfoltos, penészes, a lakásom dohos lett. Közgyűlési határozatban arra köteleztek, hogy a felettem lévő cserepeket én vagyok köteles kicserélni, helyre tenni. Mivel nem tetőfedő a szakmám, és elmúltam 60 éves, nem hiszem, hogy erre kötelezhetnek. Mit tehetek?

Amennyiben lakása az osztatlan közös tulajdontól ázik, úgy annak javítása a közös költséget terheli, és a közös képviselőnek kell gondoskodnia a hiba elhárításáról. A közgyűlési határozatot meg kell támadni, és kérni kell a bíróságtól a hatályon kívül helyezését.

A bírósági kereset alapja a törvénybe ütköző döntés, mivel a közös tulajdonban lévő tető hibájának kijavítását az alatta lakó tulajdonosra hárítani nem lehet!

Felmerülhet azonban az a helyzet – *ez a levélből nem derül ki* –, hogy a tetőtér beépítése során a beépítő olyan kötelezettséget vállalt a közösség felé, hogy az építkezési lehetőségért cserébe vállalja a tetőfelújítását és karbantartását. Ha ez a helyzet önkönnél, akkor a vállalásnak megfelelően önnek kell a tetőkabartartásról gondoskodni.

ÜLEPÍTŐ UTÁN CSATORNA

Társasházunk alapító okirata a közös tulajdonban maradó részekhez sorolja az ülepítőket, a csatorna-vezetékeknek az ülepítőtől a különböző tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.

A ma már csatornázott ingatlanunkban melyik csatornaszakasz társasházi közös tulajdon, és melyik szakasz tartozik magántulajdonba?

A vezetékrendszer azon része tartozik a közös tulajdonba, amelyről az egyes albetétek önálló leágazása megtörténik. A köznyelvben úgy nevezik, hogy „ejtővezeték”, és általában a függőleges vezetékert jelenti. A vezetékes csatorna-rendszer kiépítésével nem változott az önkö alapító okiratában rögzített megállapodás, mivel az, hogy a szennyvíz

ülepítőbe vagy a csatornahálózatban folyik, nem változtat a tulajdoni helyzeten. A csatornahálózatba történő befolyótól az egyes albetétekig közös tulajdonban van a vezetékrendszer, de pl. a fürdőkád, WC, mosogató alatt húzódó vízszintes vezetéken történő hiba elhárítására és javítására az érintett albetét tulajdonosa köteles.

VAKOLAT-POTYOGÁS

A felettem lakó kicseréltette a parapetes gázkonvektorait. Az újak mérete más, új lyukakat fúrtak a falba, hogy be tudják illeszteni a kivezető szellőzőt. Azóta málik a külső vakolat, egy nagyobb szélnél jókora darabok hullanak az ablakpárkányomra. Szerintem ezt neki kellene helyrehozatnia! Arra hivatkozik, hogy a vakolat olyan régi, hogy akkor is potyogna, ha ő nem csinált volna semmit.

Sajnos ebben igaza van, mert a ház más részein is vannak hasonló problémák. Viszont veszélyes a dolog, mert bármikor a fejére eshet egy darab valakinek! Kinek kellene ezt megcsináltatni?

A ház vakolata közös tulajdonnak számít, így a közös képviselőnek kell szólni, hogy a vakolat hullása veszélyt jelenthet az alatt lakóakra, illetve az arra járókra.

Ha a társasháznak nincs egyelőre anyagi fedezete arra, hogy a külső vakolatot helyreállítsák, úgy legalább annyit meg kellene tenni, hogy a máló, illetve lógó vakolatot le kellene verni, vagy védőhálót kellene felszereltetni alá.

A felelősség – ha baleset következne be – a társasházat

terhelné, és a helyállási kötelezettség miatt a közösségnek kellene a bekövetkezett kárt megtéríteni (betegség, kórházi kezelés stb.).

Természetesen célszerű lenne, hogy ha valaki hozzányúl a közös vakolathoz, akkor azt úgy tenné, hogy a környezetben lévő laza szerkezeteket már azonnal leveretné (a biztonsági intézkedések mellett).

VIZES FAL AZ ERKÉLY ALATT

A társasházban minden emeleten két lakáshoz erkély tartozik, amely alatt lakószobák vannak. Vita alakult ki a tulajdonostársak között, hogy az erkély karbantartása kinek a feladata, milyen költségből kell finanszírozni, ha az erkély alatti résznél az alatta lévő lakás vizesedik?

Hasonló problémát jelent a kémények bélelésével kapcsolatos költségviselés is. Ott milyen eljárás lehetséges?

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 1. § (1) bekezdése szerint az épület tartószerkezetei és azok részei akkor is közös tulajdonban vannak, ha az a külön tulajdonban álló lakáson belül van. Az erkély szerkezetileg az épület tartószerkezetéhez tartozik, tehát meghibásodása esetén a közös költség terhére kell a javítást elvégeztetni. Ez nem jelenti azonban azt, hogy a szigetelés után a burkolatot – a tulajdonos kívánsága szerinti – luxuskivitelben kell biztosítani, de az átlagár és a munkadíj a közös költség terhére történhet. Az érintett erkély tulajdonosának pedig

kötelessége túrni a javítással együtt járó kellemetlenséget (átjárás a lakásán, zaj, szemet stb.).

A közös tulajdon részei a kémények is, így elsődlegesen a közös költségből kell fedezni a kötelezően előírt kéménybéleléseket. Ha viszont minden lakáshoz külön kémény tartozik, és nem a hatóság írja elő kötelezően a kémények bélelését, hanem az egyes tulajdonostársak fűtési módjának megváltoztatása, vagy a luxus igénye miatt válik szükségesé, akkor a közgyűlés dönthet arról, hogy mindenki viseli a saját kéményének a bélelését.

VIZESEDŐ PINCE

Egy józsefvárosi hagyományos építésű, körfolyosós társasház közös képviselője vagyok. 1995-ben vettük birtokba az épületet, mely az 1910-es években épült. Az ejtő- és nyomócsőrendszert az elmúlt években önkormányzati pályázaton nyert pénzeszközökből és saját erőből felújítottuk, de a pince továbbra is vizesedik. Általában a szakemberek talajvízre gondolnak, de megszereztem a környék talajmechanikai vizsgálatáról szóló jegyzőkönyvet, és abban szó sincs talajvizesedésről.

Az Ön által felvetett probléma jellemző a belvárosi épületeinek kb. 50 %-ára. Javasoljuk, ellenőriztesse le a csatornázási művekkel az utcai és az udvari esővíz-bekötéseket. Sok esetben a társasház 4-6 db esővíz-bekötése közül 1-2 el van törve, és így az esővíz nem jut el a csatornába, hanem az a falon keresztül beszivárog a pincébe. Javasoljuk,

hogy tisztítódombokat helyezzenek el az esővíz-elvezető csőben, és ezt követően kérjenek a csatornázási művektől a kamerás vizsgálatot.

Ha nem a csatornázási problémák okozzák a vizesedést, akkor építész-szakértőt kérjenek fel a hiba felderítésére.