

Tisztelt Tulajdonos!

A 2021. március 21-re kitűzött közgyűlés a járványügyi intézkedésekről szóló 502/2020. (XI.16.) Kormányrendelet alapján törlésre került. Az SZMSZ 6.19. pontja szerint közgyűlés megtartása nélkül, annak napirendi pontjairól írásbeli szavazással is dönthet az Üzemeltetési Közösség. A Számvizsgáló Bizottság 2021. 03. 02-i ülésén egyhangú szavazással a közgyűlésre eredetileg beterjesztésre kerülő határozati javaslatok írásbeli szavazásra bocsátásáról döntött.

A közgyűlésre előterjesztett beszámolók, a napirendi pontokhoz tartozó részletes tájékoztatók (az SZB ülések jegyzőkönyveivel együtt) a www.fotliget.hu/lako oldalon megtalálhatók, illetve azok összefoglalóját a szavazóívhez is mellékeljük.

Kérünk minden ingatlantulajdonost, hogy aktívan vegyen részt a szavazáson és küldje vissza a kitöltött szavazóívet!

Szervezeti és Működési Szabályzat alapján a szavazás az alábbi szabályok szerint történik:

Az összes szavazat szerinti legalább egyszerű szavazattöbbség (50%+1) szükséges az érvényes határozathoz.

Az Ingatlantulajdonos által az Üzemeltető részére megadott értesítési címre kézbesített küldemény kézbesítettnek tekinthető akkor is, ha a posta "címezett ismeretlen" vagy "nem kereste" stb. záradékkal azt a feladónak visszajuttatja.

Az SZMSZ 6.19. pontja szerint, amennyiben a szavazási ív kézhezvételétől számított legkésőbb 20 napon belül az Ingatlantulajdonos nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mintha a határozathoz hozzájárult volna.

Kérjük Önöket, hogy esetlegesen fennálló hátralékaikat legkésőbb 2021. április 30-ig rendezzék, mert **az SZMSZ 6.6 pontja szerint nem gyakorolhatja a szavazati jogát** az az Ingatlantulajdonos, akinek a tulajdonában lévő ingatlanhoz kapcsolódóan 2 havi közös költség összegét meghaladó lejárt esedékességű számlatartozása áll fenn a szavazás lezárásának időpontjában!

A szavazásra nyitva álló időszak utolsó napja: 2021. május 03.

Szavazatleadás módja:

Személyesen: a porta előtt elhelyezett szavazatgyűjtő ládában Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. nevére címzett, zárt borítékban.

Levélben: Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. 2151 Fót, Igazmondó u. 1. címre.

A szavazás eredményéről legkésőbb 2021. május 10-ig értesítést küldünk minden ingatlan tulajdonos részére.

Fót, 2021. április 09.

Tisztelettel:

Kertész József
üzemeltető

Összefoglaló az írásbeli szavazásra előterjesztett határozati javaslatokhoz

1. Beszámoló a 2020. évre tervezett és a ténylegesen megvalósult költségvetésről. (3.1. határozat)
2. A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a Bizottság működéséről (3.1. határozat)
3. Tájékoztató a 2021. évre tervezett feladatokról és a tervezett költségvetésről. A 2021. április 1-től fizetendő közös költség megállapítása. (5.1., 5.2. határozat)
4. A Számvizsgáló Bizottság, Felügyelő Bizottság és az Alapítvány Kuratóriumi tagjainak megválasztása. (6.1., 6.2., 6.3. határozat)
5. SZMSZ és Házi rend módosítása. (7.1., 7.2. határozat)

1. Beszámoló a 2020. évi tényleges üzemeltetési költségek alakulásáról:

Az előzetesen közzétett költséghelyenkénti táblázat alapján a 2020. évi tényköltség a nettó 100.328.247.-Ft éves tervezett összköltséghez képest 100.121.004.-Ft, a tervezetthez képest mindösszesen 99,8%-os szinten, költséghelyenként: az igazgatás költséghelyen 99,8%-ban, a porta költséghelyen 99,9%-ban, a kertészet költséghelyen 100,1%-ban, az út költséghelyen 98,3%-ban, a térvilágítás költséghelyen 100,8%-ban teljesült.

Az Igazgatás költséghelyen az online számlázásra történt áttérés (170 eFt) és a Kormányhivatal ügyi osztály sorompóbontásra vonatkozó határozatának folyamatként szükségessé vált földhivatali módosítások (259 eFt) nem tervezett költségei a vállalkozói díj és ügyvitel egyéb költségsorokon okoztak emelkedést. Az Igazgatás és Porta költséghelyek tisztítószer költségsorán a COVID járvány miatt szükségessé vált fertőtlenítő és védőeszköz beszerzések (42 eFt) okoztak túllépést. A Kertészet költséghely hulladékgyűjtő zsák költségsorán a kutyazacskók gyártásának 8%-kal megemelkedett költsége szerepel. Az Öntözővíz költségsorán a megnövekedett fogyasztás miatt keletkezett túllépés. A térvilágítás költséghely áramdíj során a 2019-2020 éves átalány elszámolás plusz költségtételei, továbbá az előző évhez képest 7%-kal megnövekedett éves fogyasztás eredményezte a túllépést.

A közösségépítő rendezvényekre a tervezett, de a járvány miatt felhasználásra nem került költségkeret - a Felügyelőbizottság javaslata alapján született SZB döntés szerint - a decemberi számlákban visszatérítésre került az ingatlanulajdonosok részére.

A 2020. évi költségelszámolás és könyvelés SZB általi átvizsgálása, ellenőrzése megtörtént, az SZB a gazdálkodást, bizonylati fegyelmet megfelelőnek minősítette. A könyvelő cég által elkészített, a 2020. évi nyersmérleg alapjául szolgáló Főkönyvi kivonat alapján az üzemeltetési díj alapját képező költségtételek, államkincstári betétek egyeznek. A cég 2020-as eredménye a gyorsmérleg szerint -377.621.-Ft.

Az üzemeltetési díj kintlévőség 2020. december 31-én 10.595.862.-Ft, ezen belül a hat hónapon túli tartozások összege 1.190.311.-Ft-ra csökkent, a 3-6 havi közös költség tartozások értéke stagnál, 2.111.412.-Ft, az 1-3 havi közös költséggel tartozók aránya tovább nőtt (7.294.139.-Ft).

A Magyar Államkincstárnál elhelyezett betétek összege az év közbeni új lekötésekkel és kamatokkal 80.281.949.-Ft-ról 90.910.000.-Ft-ra nőtt.

2. Beszámoló a Számvizsgáló Bizottság tevékenységéről (Szájbely Ernő SZB elnök):

Az SZB a közgyűlés által javasolt tagok írásbeli szavazás útján történő megválasztását követően alakul meg. A 2020-21-es évi tagok: Blahó János, Hedrich Béla, Juhász Péter, Ködmön Andrea, Mehmet Karibiyik és Szájbely Ernő.

Az SZB minden hónap első keddjén ülésezik, mely ülés teljesen nyilvános. Az elmúlt évben a vírushelyzet miatt több alkalommal online ülést tartottunk, melynek során a költségvetés időarányos számairól kérünk beszámolót az üzemeltetés vezetőjétől, Kertész Józseftől. A számok ismeretében idén is elmondható, hogy a 2020-as év költségvetése a szigorú és fegyelmezett gazdálkodásnak köszönhetően ismét a tervszámoknak megfelelően alakult. 2020. decemberében a vírushelyzet miatt elmaradt rendezvényekre fordítható keret összegével csökkentett közös költség került kiszámlázásra. Bízunk benne, hogy ebben az évben mielőbb újra megtarthatók lesznek a lakóközösség összetartását építő közösségi rendezvények.

Immár „hagyományosan” az Üzemeltetéssel közös, időszakos területbejárást tartottunk múlt évben is, ahol a lakosság részéről érkezett bejelentéseket vizsgáltuk, a közösségi területek általános állapotát ellenőriztük (utcatáblák, közlekedési táblák, játszótéri eszközök, tereptárgyak- utcai lámpák, szemetesek, vízvezető árkok, zajvédő fal, növényzet, stb.) A tapasztalatokat összegezve ajánlásokat fogalmaztunk meg az Üzemeltetés számára az elvégzendő feladatokról, ezek megvalósulását folyamatosan kontrolláltuk.

A Fótligeten található telkek jó része beépítésre került, így a lakók száma az elmúlt években dinamikusan növekedett. Emiatt még szükségesebbé válik az SZMSZ és a Házirend felülvizsgálata, aktualizálása. Erre az SZB- a beérkezett javaslatokat összegezve- ajánlást tett, melyről a mostani közgyűlés fog döntést hozni. Célunk a még élhetőbb és Fótliget igazi értékét megtartó szabályozás, a közösségi igények és elvárások rögzítése. Amennyiben a módosításokkal elfogadott Házirend érvénybe lép, tájékoztató kampányt tervezünk a lakók számára a legszükségesebb és a tapasztalatok alapján leginkább érzékeny pontokra, így különösen a gyorsajtás, utcai parkolás, csendrendelet, kutyatartás szabályai. Ezekben a kérdésekben továbbra is a lakóközösség együttműködésére lenne szükség.

Végezetül szeretném megköszönni az aktív SZB tagok munkáját és közreműködését, az Üzemeltetésnek a felelős gazdálkodást és Kertész József úr lelkiismeretes munkáját, mellyel az SZB tevékenységét és a lakópark életét segítette az elmúlt évben is. Reményeink szerint az SZB az idei évben 2 új taggal bővül, ezzel is színesítve a nézőpontokat és véleményeket.

3. Tájékoztató a 2021. évre tervezett feladatokról és a tervezett költségvetésről.

A Számvizsgáló Bizottság által elfogadott, írásbeli szavazásra terjesztendő 2021. évi költségterv: Az SZB a járvány miatti rossz gazdasági helyzetben a közös költség minimális változását generáló, ún. Covid-költségvetés előkészítését kérte az üzemeltetéstől. A költségvetés-tervezet irányadó tervszáma a tavalyi tény 100.121.004.-Ft helyett 100.944.737.-Ft, ami 0,8%-os növekedést jelent. Az SZB döntései alapján a tervben a kertészet és a közvilágítás karbantartás vállalozási díjának 10%-os emelése szerepel. Kertész József elmondta, hogy a közüzemi díjakban nincs bejelentett változás. Az SZB döntése szerint a saját dolgozókra vonatkozóan az ügyvezető 3%-os, a beosztott dolgozók 5%-os mértékű béremelése került a tervbe beépítésre. Egyebekben a tervezet a 2020-as tényszámokon alapul.

Az SZB a közös költség jelenlegi 60-40%-os telekméret-lakásegység költségmegosztási arány változtatását megtárgyalta és az arány megváltoztatását nem tartja indokoltnak.

A közös költség az előterjesztésre kerülő tervezet szerint (a lakásegység szám növekedése miatt) 0,4-0,7% közötti, kismértékű csökkenést mutat. A közgyűlés elé terjesztendő 2021. évi nettó közös költség egységárai: 13,77 Ft/m² és 7.813.-Ft/lakásegység.

Az SZB az idei évben az amortizáció terhére javasolja elvégeztetni az utcai kutyazacskós szemetesek cseréjének második ütemét, továbbá idén szükségessé válik az utakon 4 helyen a burkolat lokális javítása és 2 db folyóka (Mátyás király - Csodaszarvas utca és Aranyhal utca) cseréje.

A Felügyelő Bizottság a javaslatokat támogatta, azok amortizációs keret terhére történő elvégeztetését javasolja a Társaság tulajdonosainak.

A Százsorszép utca csapadékvíz elvezetési problémájának megoldásának komplett terve elkészült, az SZB javaslata, hogy annak finanszírozása az útamortizáció terhére történjen. A tervek

alapján bekért árajánlat ismeretében lehet megkezdeni az egyeztetést az utcára csapadékvizet kivezető ingatlantulajdonosokkal a költségek arányos megosztásáról, majd dönteni a kivitelezésről. Az FB a kérdésre vonatkozó javaslatával/észrevételével megvárja az árajánlatok beérkezése utáni, ingatlantulajdonosokkal történő egyeztetés eredményét.

4. A Számvizsgáló Bizottság, Felügyelő Bizottság és az Alapítvány Kuratóriumi tagjainak megválasztása

A Számvizsgáló Bizottság tagjainak 2021. április 15-én, a Felügyelő Bizottság tagjainak 2021. május 31-én, a Pro Fótliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány kuratóriumi tagjainak pedig 2021. április 30-án lejár a megbízatása. A Számvizsgáló Bizottság jelenlegi tagjai továbbra is vállalják a tisztséget. Számvizsgáló bizottsági új tagjelöltként Major Gabriella és Tóth Gergő neve merült fel, az SZB jelölésüket támogatja. A Felügyelő Bizottság és az Alapítvány Kuratórium jelenlegi tagjai továbbra is vállalják a tisztséget. A jelölésre nyitva álló időszakban új Felügyelőbizottsági és Alapítvány kuratóriumi tagra jelölés nem érkezett.

- Számvizsgáló Bizottságba jelölt tagok:

Szábely Ernő, Ködmön Andrea, Hedrich Béla, Juhász Péter, Blahó János, Karabiyik Mehmet, Major Gabriella és Tóth Gergő.

- Felügyelő Bizottságba jelölt tagok:

Szücs András, Tímár András, Jókayné Gáspár Katalin.

- Kuratóriumi tagságra jelölt tagok:

Szücs András, Hedrich Béla

5. SZMSZ és Házi rend módosítása.

Az SZMSZ jelenleg érvényes szövegének áttekintése után, az SZB a Közgyűlés és Írásbeli Szavazás szabályainak kibővítését javasolja az elektronikus kapcsolattartás és a járványhelyzet miatt szükséges változások beépítésével.

Az SZB az elmúlt évek történései és tapasztalatai után elengedhetetlennek tartja a Házi rend szövegében az együttélési szabályokra és a közös területek használatára vonatkozó szabályok pontosítását, valamint a megváltozott jogszabályok (tűzgyújtás, kerti hulladék égetés) átvezetését. A fentiek több pont szövegében igényelnek változtatást, ezért az SZB úgy döntött, hogy azok nem egyben, hanem pontonként külön-külön határozati javaslatként kerüljenek előterjesztésre.

Az Alapítvány az írásbeli szavazást megelőző kuratóriumi ülésén úgy döntött, hogy az előterjesztett határozattervezetekben az alapítvány a közgyűlésen - illetve annak törlése esetén kiírandó írásbeli szavazáson - résztvevők többségével együtt szavaz, kivéve, ha törvényi szabályozás, meghatározás köti, illetve tartózkodik a saját magát érintő kérdésben, vagy az Alapítvány az adott kérdésben saját véleményét alakította ki.

Az alapítvány az összes szavazat 8,8%-át birtokolja, mellyel az alábbi határozati javaslatokban a következő álláspontot képviseli:

- a 3.1., 5.1., 5.2. határozati javaslat esetében igennel szavaz,
- a 6.1., 6.2. határozati javaslatok esetében a többséggel szavaz,
- a 6.3. határozati javaslat esetében tartózkodik,
- a 7.1.- 7.11. határozati javaslatok esetében a többséggel szavaz.

	Igazgatás		Porta		Kertészet		Ut		Térvilágítás		Mindösszesen	
	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény
Mindösszesen		99,8%		99,9%		100,1%		98,3%		100,8%	99 054 761	100 127 697
- kamatbevétel											-2 073 486	
Közösségi rendezvények		6 693									800 000	6 693
Összesen:	24 375 036	24 321 472	27 498 934	27 466 480	27 171 280	27 206 997	12 864 509	12 642 407	8 418 488	8 483 648	100 328 247	100 121 004
- munkabér/díj	20 471 216	20 205 294	24 595 200	24 560 315	24 460 020	24 323 723	307 837	318 303	2 420 000	2 209 400	72 254 273	71 617 035
- bérköltség	14 342 196	14 317 380	0	0	4 380 480	4 381 000	0	0	0	0	18 722 676	18 698 380
- járulék	2 901 600	2 603 494	0	0	879 540	788 562	0	0	0	0	3 781 140	3 392 056
- költségterítés	516 420	464 820	0	0	0	0	0	0	0	0	516 420	464 820
- vállalkozói díj	2 711 000	2 819 600	24 595 200	24 560 315	19 200 000	19 154 161	307 837	318 303	2 420 000	2 209 400	49 234 037	49 061 779
- anyagköltség	406 200	403 106	356 000	400 016	894 000	950 131	1 030 200	886 446	100 000	9 740	2 786 400	2 649 439
- tisztítószer	36 000	46 485	30 000	53 460	24 000	33 823	0	0	0	0	90 000	133 768
- irodaszer	172 200	160 005	6 000	1 386	0	0	0	0	0	0	178 200	161 391
- munkaruha	0	0	0	0	40 000	46 481	0	0	0	0	40 000	46 481
- eszközbeszerzés	30 000	28 616	270 000	314 768	140 000	132 209	40 000	36 784	100 000	9 740	580 000	522 117
- síkosságmentesítő anyag	0	0	0	0	0	0	490 200	472 822	0	0	490 200	472 822
- hulladékgyűjtő zsák	0	0	0	0	90 000	117 248	0	0	0	0	90 000	117 248
- karbantartás	168 000	168 000	50 000	30 402	600 000	620 370	500 000	376 840	0	0	1 318 000	1 195 612
- ügyvitel	1 024 600	1 227 043	0	0	0	0	0	0	0	0	1 024 600	1 227 043
- posta	100 000	72 825	0	0	0	0	0	0	0	0	100 000	72 825
- bank	549 600	570 511	0	0	0	0	0	0	0	0	549 600	570 511
- közgyűlés költsége	75 000	24 840	0	0	0	0	0	0	0	0	75 000	24 840
- egyéb	300 000	558 867	0	0	0	0	0	0	0	0	300 000	558 867
- rezszi	1 946 820	1 949 262	2 041 620	2 007 944	1 762 820	1 876 924	3 595 000	3 522 800	4 250 160	4 633 094	13 596 420	13 990 024
- vízdíj	45 000	45 170	90 000	54 103	54 000	38 864	0	0	0	0	189 000	138 137
- áramdíj	101 040	99 288	293 520	299 277	251 820	242 972	0	0	4 250 160	4 633 094	4 896 540	5 274 631
- gázdíj	88 200	92 224	220 800	217 264	0	0	0	0	0	0	309 000	309 488
- takarítás	381 300	381 300	381 300	381 300	267 000	267 000	0	0	0	0	1 029 600	1 029 600
- öntözővíz fogyasztás	0	0	0	0	600 000	733 200	0	0	0	0	600 000	733 200
- bérleti díj	1 056 000	1 056 000	1 056 000	1 056 000	0	0	0	0	0	0	2 112 000	2 112 000
- hóeltolás	0	0	0	0	0	0	1 395 000	1 368 000	0	0	1 395 000	1 368 000
- úttakarítás	0	0	0	0	0	0	2 200 000	2 154 800	0	0	2 200 000	2 154 800
- szenny- kártevőirtás	0	0	0	0	250 000	250 000	0	0	0	0	250 000	250 000
- szelektív-hulladékgyűjtés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- hull.száll. közös területről	0	0	0	0	340 000	344 888	0	0	0	0	340 000	344 888
- biztosítás	275 280	275 280	0	0	0	0	0	0	0	0	275 280	275 280
- kommunikáció	232 200	256 483	33 000	33 364	16 440	18 234	0	0	0	0	281 640	308 081
- vezetékes telefon	13 800	14 103	0	0	0	0	0	0	0	0	13 800	14 103
- mobil	144 000	159 908	33 000	33 364	16 440	18 234	0	0	0	0	193 440	211 506
- internet	74 400	82 472	0	0	0	0	0	0	0	0	74 400	82 472
- egyéb költség	294 000	280 284	172 000	165 455	38 000	37 985	75 000	60 862	8 000	0	587 000	544 586
- beléptetőrendszer karb.tart.	0	0	100 000	97 350	0	0	0	0	0	0	100 000	97 350
- szoftver, hardver karb.tart.	60 000	61 284	50 000	47 279	0	0	0	0	0	0	110 000	108 563
- útjelző táblák, utcanévtáblák	0	0	0	0	0	0	60 000	45 988	0	0	60 000	45 988
- üzemorvos	38 000	39 000	0	0	0	0	0	0	0	0	38 000	39 000
- munka és tűzvédelem	180 000	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	180 000	180 000
- anyagbeszerzés	16 000	0	22 000	20 826	38 000	37 985	15 000	14 874	8 000	0	99 000	73 685
- amortizáció	0	0	301 114	299 386	0	0	7 856 472	7 853 996	1 640 328	1 631 414	9 797 914	9 784 796

	Igazgatás		Porta		Kertészet		Ut		Térvilágítás		Mindösszesen	
	2020 tény	2021 terv	2020 tény	2021 terv	2020 tény	2021 terv	2020 tény	2021 terv	2020 tény	2021 terv	2020 tény	2021 terv
Mindösszesen		101,7%		99,9%		104,8%		101,0%		103,0%	100 121 004	100 944 737
- kamatbevétel											0	-2 061 902
Közösségi rendezvények											0	800 000
Összesen:	24 321 472	24 745 859	27 466 480	27 439 224	27 206 997	28 517 756	12 642 407	12 766 472	8 483 648	8 737 328	100 121 004	102 206 639
- munkabér/díj	20 205 294	20 584 619	24 560 315	24 528 000	24 323 723	25 624 556	318 303	331 000	2 209 400	2 353 000	71 617 035	73 421 175
- bérköltség	14 317 380	14 705 000	0	0	4 381 000	4 525 000	0	0	0	0	18 698 380	19 230 000
- járulékok	2 603 494	2 536 559	0	0	788 562	770 556	0	0	0	0	3 392 056	3 307 115
- költségterítés	464 820	465 060	0	0	0	0	0	0	0	0	464 820	465 060
- vállalkozói díj	2 819 600	2 878 000	24 560 315	24 528 000	19 154 161	20 329 000	318 303	331 000	2 209 400	2 353 000	49 061 779	50 419 000
- anyagköltség	403 106	399 600	400 016	358 800	950 131	944 800	886 446	990 000	9 740	10 000	2 649 439	2 703 200
- tisztítószer	46 485	45 600	53 460	52 800	33 823	33 000	0	0	0	0	133 768	131 400
- irodaszer	160 005	156 000	1 386	6 000	0	0	0	0	0	0	161 391	162 000
- munkaruha	0	0	0	0	46 481	45 000	0	0	0	0	46 481	45 000
- eszközbeszerzés	28 616	30 000	314 768	270 000	132 209	132 000	36 784	40 000	9 740	10 000	522 117	482 000
- síkosságmentesítő anyag	0	0	0	0	0	0	472 822	450 000	0	0	472 822	450 000
- hulladékgyűjtő zsák	0	0	0	0	117 248	115 000	0	0	0	0	117 248	115 000
- karbantartás	168 000	168 000	30 402	30 000	620 370	619 800	376 840	500 000	0	0	1 195 612	1 317 800
- ügyvitel	1 227 043	1 257 000	0	0	0	0	0	0	0	0	1 227 043	1 257 000
- posta	72 825	72 000	0	0	0	0	0	0	0	0	72 825	72 000
- bank	570 511	558 000	0	0	0	0	0	0	0	0	570 511	558 000
- közgyűlés költsége	24 840	75 000	0	0	0	0	0	0	0	0	24 840	75 000
- egyéb	558 867	552 000	0	0	0	0	0	0	0	0	558 867	552 000
- rezszi	1 949 262	1 982 640	2 007 944	2 051 400	1 876 924	1 892 400	3 522 800	3 525 000	4 633 094	4 734 000	13 990 024	14 185 440
- vízdíj	45 170	45 000	54 103	56 100	38 864	40 200	0	0	0	0	138 137	141 300
- áramdíj	99 288	99 600	299 277	300 000	242 972	252 000	0	0	4 633 094	4 734 000	5 274 631	5 385 600
- gázdíj	92 224	70 200	217 264	210 000	0	0	0	0	0	0	309 488	280 200
- takarítás	381 300	381 300	381 300	381 300	267 000	267 000	0	0	0	0	1 029 600	1 029 600
- öntözővíz fogyasztás	0	0	0	0	733 200	733 200	0	0	0	0	733 200	733 200
- bérleti díj	1 056 000	1 104 000	1 056 000	1 104 000	0	0	0	0	0	0	2 112 000	2 208 000
- hőeltolás	0	0	0	0	0	0	1 368 000	1 325 000	0	0	1 368 000	1 325 000
- úttakarítás	0	0	0	0	0	0	2 154 800	2 200 000	0	0	2 154 800	2 200 000
- szűnyog- kártevőirtás	0	0	0	0	250 000	250 000	0	0	0	0	250 000	250 000
- szelektív-hulladékgyűjtés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- hull.száll. közös területről	0	0	0	0	344 888	350 000	0	0	0	0	344 888	350 000
- biztosítás	275 280	282 540	0	0	0	0	0	0	0	0	275 280	282 540
- kommunikáció	256 483	243 000	33 364	30 000	18 234	18 000	0	0	0	0	308 081	291 000
- vezetékes telefon	14 103	13 800	0	0	0	0	0	0	0	0	14 103	13 800
- mobil	159 908	153 000	33 364	30 000	18 234	18 000	0	0	0	0	211 506	201 000
- internet	82 472	76 200	0	0	0	0	0	0	0	0	82 472	76 200
- egyéb költség	280 284	279 000	165 455	170 000	37 985	38 000	60 862	64 000	0	0	544 586	551 000
- beléptetőrendszer karb.tart.	0	0	97 350	100 000	0	0	0	0	0	0	97 350	100 000
- szoftver, hardver karb.tart.	61 284	60 000	47 279	50 000	0	0	0	0	0	0	108 563	110 000
- útjelző táblák, utcanévtáblák	0	0	0	0	0	0	45 988	50 000	0	0	45 988	50 000
- üzemorvos	39 000	39 000	0	0	0	0	0	0	0	0	39 000	39 000
- munka és tűzvédelem	180 000	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	180 000	180 000
- anyagbeszerzés	0	0	20 826	20 000	37 985	38 000	14 874	14 000	0	0	73 685	72 000
- amortizáció	0	0	299 386	301 024	0	0	7 853 996	7 856 472	1 631 414	1 640 328	9 784 796	9 797 824

2021. ÉVI NETTÓ KÖZÖS KÖLTSÉG TERVEZET (ÁFA-T NEM TARTALMAZ)

	IGAZGATÁS	PORTA-SZOLGÁLAT	PARK ÉS ZÖLDFELÜLET FENNTARTÁS	ÚTHÁLÓZAT	TÉRVILÁGÍTÁS	MINDÖSSZESEN
Mindösszesen:	24,2%	26,8%	27,9%	12,5%	8,5%	100 944 737
Kamatbevétel						-2 061 902
Közösségi rendezvények						800 000
Összesen:	24 745 859	27 439 224	28 517 756	12 766 472	8 737 328	102 206 639
- munkabér/díj	20 584 619	24 528 000	25 624 556	331 000	2 353 000	73 421 175
- bérköltség	14 705 000	0	4 525 000	0	0	19 230 000
- járulék	2 536 559	0	770 556	0	0	3 307 115
- költségértítés	465 060	0	0	0	0	465 060
- vállalkozói díj	2 878 000	24 528 000	20 329 000	331 000	2 353 000	50 419 000
- anyagköltség	399 600	358 800	944 800	990 000	10 000	2 703 200
- tisztítószer	45 600	52 800	33 000	0	0	131 400
- irodaszer	156 000	6 000	0	0	0	162 000
- munkaruha	0	0	45 000	0	0	45 000
- eszközbeszerzés	30 000	270 000	132 000	40 000	10 000	482 000
- síkosságmentesítő anyag	0	0	0	450 000	0	450 000
- hulladékgyűjtő zsák	0	0	115 000	0	0	115 000
- karbantartás	168 000	30 000	619 800	500 000	0	1 317 800
- ügyvitel	1 257 000	0	0	0	0	1 257 000
- posta	72 000	0	0	0	0	72 000
- bank	558 000	0	0	0	0	558 000
- közgyűlés költsége	75 000	0	0	0	0	75 000
- jogi eljárások költsége	552 000	0	0	0	0	552 000
- rezszi	1 982 640	2 051 400	1 892 400	3 525 000	4 734 000	14 185 440
- vízdíj	45 000	56 100	40 200	0	0	141 300
- áramdíj	99 600	300 000	252 000	0	4 734 000	5 385 600
- gázdíj	70 200	210 000	0	0	0	280 200
- takarítás	381 300	381 300	267 000	0	0	1 029 600
- öntözővíz fogyasztás	0	0	733 200	0	0	733 200
- bérleti díj	1 104 000	1 104 000	0	0	0	2 208 000
- hőellátás	0	0	0	1 325 000	0	1 325 000
- úttakarítás	0	0	0	2 200 000	0	2 200 000
- szűnyog-kártevőirtás	0	0	250 000	0	0	250 000
- szelektív-hulladékgyűjtés	0	0	0	0	0	0
- hull.száll. közös területről	0	0	350 000	0	0	350 000
- biztosítás	282 540	0	0	0	0	282 540
- kommunikáció	243 000	30 000	18 000	0	0	291 000
- vezetékes telefon	13 800	0	0	0	0	13 800
- mobil	153 000	30 000	18 000	0	0	201 000
- internet	76 200	0	0	0	0	76 200
- egyéb költség	279 000	170 000	38 000	64 000	0	551 000
- beléptetőrendszer karb.tart.	0	100 000	0	0	0	100 000
- szoftver, hardver karb.tart.	60 000	50 000	0	0	0	110 000
- útjelző táblák, utcanévtáblák	0	0	0	50 000	0	50 000
- üzemorvos	39 000	0	0	0	0	39 000
- munka és tűzvédelem	180 000	0	0	0	0	180 000
- anyagbeszerzés	0	20 000	38 000	14 000	0	72 000
- amortizáció	0	301 024	0	7 856 472	1 640 328	9 797 824

2020. év tény

100,8% 100 121 004

102,1% 100 121 004

2021. ÉVI NETTÓ KÖZÖS KÖLTSÉG TERVEZET (ÁFA-T NEM TARTALMAZ)

A tervezet alapján, 60-40 %-os megosztási arány szerint fizetendő, **nettó** közös költség 2021.04.01. - 2022.03.31. időszakban:

13,77 Ft / m2 + 7 813 Ft / lakás

A tervezet alapján alapján egy 1.200 m²-es telek **havi bruttó** közös költség előlege 2021.04.01. - 2022.03.31. időszakban:

1 lakásos	30 908 Ft
2 lakásos / lakás	20 415 Ft
4 lakásos / lakás	15 169 Ft

I.-III. hónap: **25 267 779 Ft**

összes telek m2: 366 360

telek m2 szerint:	13,7710 Ft	13,77 Ft	-0,15%	13,79 Ft 2020-ban
lakásszám szerint:	7 812,82 Ft	7 813,00 Ft	-0,93%	7 886,00 Ft 2020-ban
04.01-től éves kk bev.:	60,00%	45 406 175 Ft	45 402 995 Ft	
04.01-től éves kk bev.:	40,00%	30 270 783 Ft	30 271 469 Ft	
éves kk bevétel:		100 944 737 Ft	100 942 242 Ft	
költségterv:		100 944 737 Ft	100 944 737 Ft	
		0 Ft	-2 495 Ft	

	arány	4 - 12 hónap (1 - 3 hó fix)	lakás Ft/db/hó				
	60,00%	45 406 175 Ft			273	db telek	
	40,00%	30 270 783 Ft	7 812,82 Ft	2	86	2 lakásos	
				3	8	3 lakásos	
				4	7	4 lakásos	
				5	2	5 lakásos	
				22	1	22 lakásos	
						104	telken társasház
						256	lakás össz.
						430,5	db lakás össz.
				Áfa:	27,00%		

Ezzel a színnel jelölt értékeket lehet változtatni,
F és G oszlop 95-102 sorokban látszik a változás.

minta telek m2		2020 költségterv szerint 12. hóban bruttó/lakás	2021 költségterv szerint 04. hótól bruttó/lakás	változás aránya	változás bruttó Ft-ban hó/lakás
1200	1 lakásos 1	31 031 Ft	30 908 Ft	-0,4%	-123 Ft
1200	2 lakásos 2	20 523 Ft	20 415 Ft	-0,5%	-108 Ft
1200	3 lakásos 3	17 021 Ft	16 918 Ft	-0,6%	-103 Ft
1200	4 lakásos 4	15 269 Ft	15 169 Ft	-0,7%	-100 Ft
1200	5 lakásos 5	14 218 Ft	14 120 Ft	-0,7%	-99 Ft
1700	5 lakásos 5	15 970 Ft	15 868 Ft	-0,6%	-101 Ft
5300	22 lakásos 22	14 234 Ft	14 136 Ft	-0,7%	-99 Ft

KÖZÖS KÖLTSEÉG 2007-2021					
ÉV	HATÁROZAT	MEGOSZTÁSI ARÁNY			
		TELEK	LAKÁS	m2	LAKÁSEGYSÉG
2007.	5.1. (2007.03.31.) sz.	100%	0%	11,62 Ft/m2 (nettó)	0
2008.	5.1. (2008.03.29.) sz.	100%	0%	11,74 Ft/m2 (nettó)	0
2009.	5.2. (2009.05.07.) sz.	70%	30%	9,11 Ft/m2 (nettó)	5.087.- Ft/lakás (nettó)
2010.	5.2. (2010.05.06.) sz.	60%	40%	8,10 Ft/m2 (nettó)	6.139.- Ft/lakás (nettó)
2011.	5.2. (2011.05.05.) sz.	60%	40%	8,41 Ft/m2 (nettó)	6.045.- Ft/lakás (nettó)
2012.	5.2. (2012.05.02.) sz.	60%	40%	8,33 Ft/m2 (nettó)	5.958.- Ft/lakás (nettó)
2013.	5.2. (2013.04.28.) sz.	60%	40%	8,95 Ft/m2 (nettó)	6.380.- Ft/lakás (nettó)
2014.	5.2. (2014.04.30.) sz.	60%	40%	9,24 Ft/m2 (nettó)	6.586.- Ft/lakás (nettó)
2015.	5.2. (2015.05.04.) sz.	60%	40%	8,89 Ft/m2 (nettó)	6.317.- Ft/lakás (nettó)
2016.	5.2. (2016.05.02.) sz.	60%	40%	8,91 Ft/m2 (nettó)	6.318.- Ft/lakás (nettó)
2017.	5.2. (2017.05.02.) sz.	60%	40%	10,18 Ft/m2 (nettó)	7.200.- Ft/lakás (nettó)
2018.	5.2. (2018.04.30.) sz.	60%	40%	11,30 Ft/m2 (nettó)	6.689.- Ft/lakás (nettó)
2019.	5.2. (2019.05.02.) sz.	60%	40%	12,69 Ft/m2 (nettó)	7.351.- Ft/lakás (nettó)
2020.	5.2. (2020.05.03.) sz.	60%	40%	13,79 Ft/m2 (nettó)	7.886.- Ft/lakás (nettó)
2021.	5.2. (2021. . .) sz.	60%	40%	13,77 Ft/m2 (nettó)	7.813.- Ft/lakás (nettó)

FÓTLIGET-LAKÓPARK SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

Módosítási javaslatok

1. Fótliget-Lakópark leírása

- 1.1. Fót Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testülete 19/2000. (XI.20.) számú rendelete alapján belterületbe vont és beépíthető lakóterületté minősítette a 5351. hrsz ingatlant (továbbiakban Fótliget-Lakópark).

A Lakópark önálló építési telkekből (a továbbiakban lakóterületek), kereskedelmi és szolgáltató tevékenység elhelyezésére alkalmas építési telkekből (a továbbiakban kereskedelmi területek), illetve az ezen telkek és a később ezekre felépülő épületek használatához szükséges közlekedési és közmű területekből, zöldterületekből, valamint a lakóközösséget kiszolgáló egyéb közösségi (egészségügyi, oktatás, sport stb.) célú létesítmények elhelyezésére szolgáló területekből (továbbiakban kiszolgáló területek) ingatlanegyütteséből áll.

Fótliget zárt lakóparkként, egységes rend szerint működik, melyet jelen Szervezeti Működési Szabályzat, a Házirend, továbbá az Üzemeltetési Megállapodás szabályoz.

Fótliget Kft., mint a Fótliget-Lakópark létrehozója a Fótliget-Lakóparkban Üzemeltetési Közösséget (a továbbiakban: Üzemeltetési Közösség) alapított. A Fótliget Kft. saját tulajdonában állnak a Fótliget-Lakópark kiszolgáló területei, melyek használati jogát az Üzemeltetési Közösség és az Ingatlantulajdonosok javára a Fótliget Kft. átengedte azzal, hogy az (korábban az Együttműködési és Üzemeltetési Megállapodásban rögzítettek szerint) jelenleg csak a Szervezeti és Működési Szabályzatban, a Házirendben és az Üzemeltetési Megállapodásban megfogalmazott korlátozásokkal használható. A Fótliget Kft. és a Fótliget-Lakópark Kht. között létrejött megállapodás, továbbá jelen Szervezeti és Működési Szabályzat alapján ezeken a területeken a Fótliget-Lakópark Kht., mint Üzemeltető jogosult az üzemeltetéssel kapcsolatban felmerülő feladatokat elvégezni és a Fótliget-Lakóparkban a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott, az Ingatlantulajdonosok által kötelezően igénybeveendő szolgáltatásokat a nyújtani.

Fótliget-Lakópark Kht. tagjai - a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 365.§ (3) bekezdésében rögzítettek alapján – a Kht.-nek a társasági szerződés módosításával közhasznú nonprofit korlátolt felelősségű társaságként történő továbbműködéséről határoztak. A Kht. elnevezése emiatt az alábbiakra módosult: Fótliget-Lakópark Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

- 1.2. Fótliget-Lakópark Ingatlantulajdonosai annak érdekében, hogy a Fótliget-Lakópark valamennyi lakója számára harmonikus és minőségi életstílust tudjanak biztosítani jelentősen erősíteni tudják a Fótliget-Lakóparkon belüli személy- és vagyonbiztonságot, továbbá a Fótliget-Lakópark területén fekvő ingatlanok értékének megőrzése és növelése érdekében, közös érdekeik képviselete és érvényesítése céljából csatlakoztak az Üzemeltetési Közösséghez azzal, hogy ezen jogviszonyukat a fenti célok elérése érdekében a Fótliget-Lakópark fejlődésével együtt folyamatosan továbbfejlesztik.
- A Fótliget-Lakópark és az Üzemeltetési Közösség működésére vonatkozó jogokat és kötelezettségeket, illetve a Fótliget-Lakópark területén élő vagy tartózkodó személyekre vonatkozó kötelező érvényű szabályokat a Szervezeti és Működési Szabályzat, a Házirend és az Üzemeltetési Megállapodás rögzíti.

2. A Szervezeti és Működési Szabályzat célja

- 2.1. Az Ingatlantulajdonosok a Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával azt kívánták elérni, hogy a Fótliget-Lakópark egységes rend szerint működjön, e cél elérése érdekében vállalták el a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat és a Házirend által rögzített kötelezettségeket.
- 2.2. A Lakópark Üzemeltetési Közössége valamennyi tagjának egyéni és közös érdeke az előírt rendelkezések betartása. Az Ingatlantulajdonosok e cél érdekében vállalják, hogy a szabályokat megszegő, be nem tartó személyekkel szemben, közösen, minden törvényes eszközt felhasználva érvényesítik érdekeiket és jogukat. A Szervezeti és Működési Szabályzat által előírt rendelkezéseket be nem tartó személyek a közösségnek, annak tagjainak kárt okoznak, így a szerződésszegés, illetőleg az Szervezeti és Működési Megállapodásban és a Házirendben foglaltak megszegése esetén - az egyéb jogkövetkezmények mellett - kártérítés követelhető.

- 2.3. Az Ingotlantulajdonosok esetleges halála (vagy jogutód nélküli megszűnése) esetén az Szervezeti és Működési Szabályzat és a Házirend rendelkezései az Ingotlantulajdonosok helyébe lépő új tulajdonost is kötelezik anélkül, hogy a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat, illetve a Házirend rendelkezéseit elfogadta volna.
- 2.4. A Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával
- a Fótliget-Lakópark jelenlegi Ingotlantulajdonosai megerősítik azon kötelezettségvállalásukat, illetve
 - a későbbiekben tulajdonjogot szerző személyek kötelezettséget vállalnak arra,
- hogy amennyiben az Ingotlantulajdonosok közössége az összes szavazat legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozata alapján egyesület, gazdasági társaság, vagy a lakóparki érdekközösség működését szabályozó esetlegesen megalkotásra kerülő jogszabály alapján létrehozható más szervezet megalapítását határozza el, úgy az ennek a szervezetnek létrehozásához szükséges alapító okiratot, alapszabályt, társasági szerződést, stb. aláírják, a szervezet megalapításában közreműködnek. Az e célból létrehozandó szervezet célja, hogy a magyar jog által meghatározott keretek között jogi személyként, vagy jogi személyiség nélküli egyéb szervezetként közös név alatt történő működést tegyen lehetővé az ingotlantulajdonosok számára, megadva egyben a szervezeti rendet is a működéshez - a Lakópark közös használatú részei használati jogának gyakorlásában a közös használatú részekkel kapcsolatos kötelezettségek teljesítésében történő együttműködés érdekében.

3. Fogalom meghatározások

- 3.1. Üzemeltetési Közösség: A Fótliget Kft. által, a Fótliget-Lakópark mindenkori tulajdonosai számára alapított közösség, amelyhez történő csatlakozás a Fótliget-Lakópark mindenkori tulajdonosai számára kötelező.
- 3.2. Üzemeltető: az Üzemeltetési Közösség által megválasztott Fótliget-Lakópark Ingotlankezelő Közhasznú Nonprofit Kft., amely a Fótliget-Lakópark üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi tevékenység folytatására jogosult és köteles. Az Üzemeltető feladatát képezi különösen a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott, az Ingotlantulajdonosok által kötelezően igénybeendő szolgáltatások nyújtása.
- 3.3. Az Üzemeltetési Megállapodás: Az Üzemeltetővel kötött azon megállapodás, amely – jelen Szervezeti és Működési Szabályzat továbbá a Házirend keretein belül - részletesen rögzíti az Üzemeltetőnek és az Ingotlantulajdonosnak a Fótliget-Lakópark üzemeltetésvel kapcsolatos jogait, illetve kötelezettségeit.

4. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

- 4.1. Az Ingotlantulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. Az Ingotlantulajdonos azonban nem gyakorolhatja e jogait a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 4.2. A Fótliget-Lakópark jelenlegi Ingotlantulajdonosai jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával, illetve a későbbiekben tulajdonjogot szerző személyek az adásvételi szerződés kötelező mellékletét képező Nyilatkozat (továbbiakban: Nyilatkozat) aláírásával csatlakoznak a Lakópark Üzemeltetési Közösségéhez, egyben tudomásul veszik az Üzemeltetési Közösséget alkotó jelenlegi tulajdonosok által meghatározott üzemeltetési, együttélési elveket és szabályokat, azokat magukra nézve kötelezőnek tekintik, és elfogadják a tulajdonukba kerülő ingatlanra vonatkozó részletes feltételeket is.
- 4.3. Az Ingotlantulajdonosok a Szervezeti és Működési Szabályzat és a Házirend elfogadásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy azok rendelkezéseit betartják, betartatják a Lakóparkon belüli ingotlantulajdonuk fennálltáig. Tulajdonjoguk megszűnése esetén az Ingotlantulajdonos köteles az ingotlana esetleges átruházásakor a szerződésben a majdani, bármilyen jogcímen tulajdonjogot szerző személyt tárgyi kötelezettségvállalásról tájékoztatni. Egyúttal az Ingotlantulajdonos köteles a Szervezeti és Működési Szabályzat és a Házirend egy-egy példányát a leendő tulajdonos részére átadni, és a szerződésben rögzíteni, hogy azok leendő tulajdonos általi elfogadása, illetve az Üzemeltetési Megállapodás leendő tulajdonos általi aláírása az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele.

- 4.4. A Fótliget-Lakópark Ingatlantulajdonosai a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával megerősítik az Üzemeltető részére adott azon korábbi megbízásukat, mellyel megbízták az Üzemeltetőt a Lakópark üzemeltetésével (porta- és recepciószolgálat, utak, járdák, csapadékvíz-árkok tisztítása és karbantartása, közös használatú zöldterületek gondozása és kezelése, térvilágítás, szemétszállítás). Az üzemeltetés konkrét tartalma vonatkozásában az Üzemeltető valamennyi Ingatlantulajdonossal külön megállapodást (Üzemeltetési Megállapodás) köt.
- 4.5. Az Ingatlantulajdonosok tudomásul veszik, hogy amennyiben a magántulajdonuk a Lakóparkon belül megszűnik, úgy annak új tulajdonosa, vagy az Ingatlantulajdonos jogutódja (örököse, stb.) köteles a szolgáltatási szerződéssel azonos tartalmú megállapodás megkötésére. Amennyiben a jelen pontban vállalt kötelezettségüket az Ingatlantulajdonosok nem teljesítik, az ingatlan tulajdonában helyébe lépő személy az Szervezeti és Működési Szabályzatban, a Házirendben, illetve az üzemeltetési megállapodásban meghatározott tartalmú kötelezettségvállalásáig az Ingatlantulajdonosokat terhelik az általuk előírt fizetési és egyéb kötelezettségek, jogosult továbbá tőlük az Üzemeltető Közösség kártérítés követelésére is. A feltétel teljesüléséig a Szervezeti és Működési Szabályzatban, a Házirendben előírt jogokat az Ingatlantulajdonosok azonban nem gyakorolhatják az ingatlantulajdonuk megszűnését követően, az ingatlan tulajdonában helyébe lépő személy pedig a Nyilatkozat és az Üzemeltetési Megállapodás aláírásáig. Az Ingatlantulajdonosok halála vagy jogutód nélküli megszűnése esetén az örökösök, illetőleg az ingatlan tulajdonában az Ingatlantulajdonosokat követő személy köteles a tulajdonszerzésétől számított legkésőbb 5 munkanapon belül az Üzemeltetési Megállapodással azonos tartalmú megállapodás aláírására.
- 4.6. Fótliget-Lakópark Ingatlantulajdonosai a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával tudomásul veszik, hogy ezen SZMSZ vagy a Házirend rendelkezéseinek megsértése következményeket vonhat maga után. Az ingatlantulajdonosok közösségét képviselő Számvizsgáló Bizottság jogosult a szabályok megsértőivel szemben alkalmazandó szankciókról döntéseket hozni és azokat az Üzemeltetővel végrehajtatni jelen SZMSZ és az aktuális jogszabályi környezet rendelkezéseinek betartása mellett.
- 5. Közös használatú területek, létesítmények használatával kapcsolatos jogok és kötelezettségek, továbbá a kötelezően igénybe veendő szolgáltatások**
- 5.1. A közös használatú területek tulajdonosa a Fótliget Ingatlanközvetítő és Ingatlanhasznosító Kft. a közös használatot lehetővé tevő beruházásokat a Fótliget-Lakópark Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit Kft. mint Üzemeltető létesítette, illetve fogja létesíteni.
- 5.2. Közös használatba tartoznak különösen az egyes lakótelkek megközelítését, a Lakóparkon belüli közlekedést szolgáló út- és járdahálózat, az árok- és csapadékvíz-elvezető rendszer, a térvilágítás berendezései, a beléptető-rendszer és portaberendezések, valamint a zöldterületek.
A közös használatú területeket jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza.
- 5.3. A közös használatú területek tulajdonosa jelen Szervezeti és Működési Szabályzat jóváhagyásával felhatalmazza a Fótliget-Lakóparkban ingatlantulajdonnal rendelkező, illetve a Fótliget-Lakóparkba belépésre jogosult személyeket, hogy a Fótliget-Lakópark közös használatú területeit közösen, azonos jogokkal használják azzal, hogy egyik jogosult sem gyakorolhatja a használati jogát mások sérelmére. A használat csak a területek rendeltetésének megfelelően történhet, s a használat korlátozására az ingatlantulajdonosok közössége jogosult egyszerű szótöbbséggel hozott közgyűlési határozatával.
- 5.4. Az előző pontokban felsorolt közös használatú területek használatáért külön ellenértéket fizetni nem kell, a Lakópark fenntartásával, üzemeltetésével, a karbantartással kapcsolatos költségeket, illetve a kötelezően igénybeveendő szolgáltatások költségeit (a Lakópark üzemeltetésének költségeit) a Lakópark lakóterületén vagy kereskedelmi területén ingatlantulajdonnal rendelkező Ingatlantulajdonosok finanszírozzák az ingatlanuk nagyságával arányosan. Az ingatlanok tulajdonosai ezen költségeket közös költség formájában fizetik meg. A mindenkor irányadó közös költséget a 7. pontban részletezettek szerint az Üzemeltető határozza meg, melyet az Ingatlantulajdonosok Közössége hagy jóvá.
- 5.5. Az Ingatlantulajdonosok kötelesek megkötni az az Üzemeltetővel az Üzemeltetési Megállapodást.

- 5.6. Az Ingatlantulajdonosok, illetve a Lakóparkban használati joggal bíró személyek által kötelezően igénybe veendő szolgáltatások:
- porta és recepció szolgálat
 - térvilágítás
 - szelektív hulladékgyűjtés, közös használatú területeken szemétszállítás
 - utak, járdák, csapadékvíz elvezető árkok tisztítása, karbantartása
 - zöld területek gondozása, parkfenntartás
- 5.7. Amennyiben az Ingatlantulajdonos az Üzemeltetési Megállapodásban rögzített közös költség fizetési kötelezettségét nem teljesíti és tartozása meghaladja a 6 havi közös költség összegét, Ingatlantulajdonos tudomásul veszi, hogy az Üzemeltető jogosult a közös használatú területek, létesítmények használatát és a kötelezően igénybe veendő szolgáltatásokat csak az ő irányukban korlátozni. A szolgáltatás korlátozása az összes közös területre és valamennyi üzemeltetési szolgáltatásra kiterjed, ennek keretében Üzemeltető jogosult meghatározni az egyes szolgáltatások korlátozásának mértékét és a korlátozás kezdő időpontját. A korlátozást Üzemeltető haladéktalanul köteles megszüntetni, amennyiben az Ingatlantulajdonos maradéktalanul megfizeti üzemeltetési költség tartozásának teljes összegét, illetve az Üzemeltetőt megillető járulékos költségeket és késedelmi kamatokat.

6. Az Üzemeltetési Közösség szervezete

A Közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A Közösség ügyeinek intézését az Üzemeltető látja el. A gazdálkodás ellenőrzésére a Közösség minimum 5 fős számvizsgáló bizottságot választ.

A közgyűlés

- 6.1. Az Üzemeltetési Közösség legfőbb szerve a közgyűlés. A közgyűlés az Ingatlantulajdonosok összessége. A közgyűlés jogosult dönteni az Üzemeltetési Közösség ügyeiben, különösen az alábbi pontokban felsorolt ügyekben. A közgyűlés azonban ezen tárgykörökön felül, a Lakóparkot érintő minden lényeges kérdést is jogosult megtárgyalni, szükség esetén azokban dönteni.
- 6.2. Az Ingatlantulajdonosok a közös használati jog gyakorlása és a közös kötelezettségek teljesítése, a Lakópark egységes működése érdekében a döntéshozatali eljárást az alábbiak szerint határozzák meg:
- 6.2.1. A 6.5. pont alapján számított összes szavazat szerinti legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatok:
- 6.2.1.1. a Lakópark Szervezeti és Működési Szabályzatának, Házirendjének módosítása,
 - 6.2.1.2. az Üzemeltetési Közösség szervezetének átalakítása,
 - 6.2.1.3. Üzemeltető személyének módosítása, az Üzemeltetővel kötött Üzemeltetési Megállapodás hatályának szerződő felek ez irányú közös akaratán kívül történő megszüntetéséhez való hozzájárulás.
- 6.2.2. A 6.5. pont alapján számított összes szavazat szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű (50%+1) határozatok:
- 6.2.2.1. az éves költségvetés, az esetleges pótköltségvetés és az Üzemeltető elszámolásának elfogadása,
 - 6.2.2.2. a közös költség összegének jóváhagyása, az egyes költségfajták felosztása módjának jóváhagyása,
 - 6.2.2.3. az Ingatlantulajdonosok által fizetendő óvadék összegének megemlése,
 - 6.2.2.4. a Számvizsgáló Bizottság tagjainak, az Üzemeltető Felügyelő Bizottságába delegálható tagok megválasztása, visszahívása.
- 6.2.3. A Közgyűlésen jelenlévő ingatlantulajdonosok 6.5. szerint számított egyszerű szavazattöbbségű (50%+1) határozatok:
- 6.2.3.1. jelen Szervezeti és Működési Szabályzat, a Házirend, továbbá a FÓTLIGET Kft. és a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. között létrejött Megállapodás keretein belül, azok eltérő rendelkezése hiányában a közös használatú területek használata, hasznosítása, fenntartása, felújítása, az Üzemeltetési Közösséget terhelő kötelezettségek elvállalása,
 - 6.2.3.2. az Ingatlantulajdonosok által átadott óvadék kezelésének szabályai,
 - 6.2.3.3. minden olyan kérdéskör, amelyhez az SZMSZ nem követel meg ennél magasabb szavazattöbbséget a döntés meghozatalához.

- 6.3. Szavazategyenlőség esetén meg kell ismételni a szavazást. Ha ismét szavazategyenlőség következik be, akkor a Számvizsgáló Bizottság elnökének szavazata dönt.
- 6.4. Az Ingatlantulajdonosok magukra nézve kötelezőnek fogadják el az Ingatlantulajdonosok, illetve a közgyűlés fentiek szerint hozott határozatát.
- 6.5. Az Üzemeltetési Közösség tagjait ingatlantulajdonuk arányában illeti meg szavazati jog. A szavazati jog számításánál a Lakópark területére eső valamennyi, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan alapterületét figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az ingatlan közös- vagy magánhasználatú-e.

Amennyiben az ingatlanok több tulajdonosa van, az ingatlanhoz kapcsolódó szavazatok számát közöttük tulajdonjoguk arányában meg kell osztani.

Az összes szavazatok száma: 450.440 db. A szavazatszámok megosztása az érvényben lévő közgyűlési határozat szerinti, költségmegosztási arányokkal megegyező mértékben történik, úgy, hogy az összes szavazat egyik részét a telekméret, másik részét a lakások számának arányában kell megosztani. Az Üzemeltető köteles kiadni valamennyi Ingatlantulajdonos részére a szavazatainak számáról szóló igazolást.

- 6.6. A közgyűlésen és írásbeli szavazáson nem gyakorolhatja a szavazati jogát az az Ingatlantulajdonos, akinek a tulajdonában lévő ingatlanhoz kapcsolódóan 2 havi közös költség összegét meghaladó lejárt esedékességű számlatartozása áll fenn a szavazás időpontjában.
- 6.7. A közgyűlést írásban, vagy átvételi elismervény melletti átadással, ~~vagy~~ ajánlott küldemény megküldésével, vagy az Ingatlantulajdonos által megadott számlázási e-mail címére megküldött elektronikus levélben kell összehívni.
- 6.8. A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani.
- 6.9. Az Éves Rendes Közgyűlést minden év március 15. és március 31. napja között kell megtartani. Az Éves Rendes Közgyűlés összehívásának módja:
- 6.9.1. A Közgyűlés tervezett időpontja előtt hatvan nappal a tervezett időpontról és a tervezett napirendről az Ingatlantulajdonosokat tájékoztatni kell.
- 6.9.2. Az Ingatlantulajdonosok a Közgyűlés tervezett időpontját megelőző legfeljebb harminc napig javaslatot tehetnek a Közgyűlésnek a közölttől eltérő, további napirendi pontjaira.
- 6.9.3. A Közgyűlésre legalább annak tervezett napja előtt 10 munkanappal minden egyes Ingatlantulajdonost meg kell hívni.
- 6.10. A Rendkívüli Közgyűlésre annak tervezett időpontját megelőzően 15 naptári nappal minden egyes Ingatlantulajdonost meg kell hívni.
- 6.11. Az Ingatlantulajdonos által az Üzemeltető részére megadott értesítési címre postázott meghívók kézbesítettnek tekinthetők akkor is, ha a posta "címezett ismeretlen" vagy "nem kereste" stb. záradékkal azt a feladónak visszajuttatja. Az Ingatlantulajdonos által megadott számlázási e-mail címére megküldött elektronikus levél kézbesítettnek tekintendő, amennyiben az kézbesítési visszaigazolóval történt.
- 6.12. A közgyűlést a szavazatok legalább 10 %-val rendelkező Ingatlantulajdonosok indítványára is össze kell hívni, az indítványban meg kell jelölni a napirendi pontokat, a határozati javaslatot és az indítvány okát. A közgyűlés összehívására ebben az esetben is az Üzemeltető köteles. Ha a kérést az Üzemeltető 15 napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő Ingatlantulajdonosok vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.
- 6.13. A közgyűlés összehívása az Üzemeltető kötelezettsége.
- 6.14. A meghívóban meg kell jelölni a napirendi pontokat, a közgyűlés időpontját, helyét, a megismételt közgyűlés helyét és időpontját, azzal a figyelmeztetéssel, hogy ha a közgyűlés az eredeti időpontban a szükséges jelenlét hiánya miatt nem volt határozatképes, úgy a megismételt közgyűlés a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes lesz.

A napirendi pontokhoz tartozó előterjesztéseket a meghívóval egyidőben vagy e-mailen, vagy postai úton kell az ingatlantulajdonosoknak megkapniuk.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

- 6.15. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a összszavazatokhoz viszonyítva annak több, mint felével rendelkező Ingtalantulajdonos, vagy érvényes meghatalmazással rendelkező képviselője jelen van.
- 6.16. A közgyűlésen az Ingtalantulajdonos meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazásra a Ptk. 222-223.§-ának rendelkezései az irányadóak.
- 6.17. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendeokról történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. A közgyűlés határozatképességének megállapításához jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonosok, illetve meghatalmazottjaik kézjegyükkel látnak el.
- 6.18. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitzúzhető. A megismételt közgyűlés aznapra csak az eredeti közgyűlés időpontjánál 1 órával későbbi időpontra hívható össze.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők szavazatának számára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol az SZMSZ az ingatlan-tulajdonosok összszavazatához viszonyított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

- 6.19. A szavazásra jogosult Ingtalantulajdonosok - tekintettel arra, hogy a későbbiekben az Ingtalantulajdonosok nagy létszáma miatt technikailag problémás lehet közgyűlést összehívni minden esetben, illetve a közgyűlés megtartását lehetetlenné tevő objektív tényezők (rendkívüli helyzet, pandémia, stb.) fennállása esetén - közgyűlés megtartása nélkül írásban - ún. Írásbeli szavazással - is szavazhatnak. Ebben az esetben is az Üzemeltető köteles a határozati javaslatot tartalmazó szavazási ívet - annak átvételét igazoló módon - az Ingtalantulajdonosokhoz eljuttatni azzal, hogy meg kell jelölnie a szavazásra nyitva álló időszak utolsó napját (a szavazásra legalább 15 napot kell biztosítani), amely időpontig legkésőbb a szavazási ívet az Üzemeltetőhöz vissza kell juttatni. Ilyen módon hozott határozat kelte határidőn belül visszaérkezett utolsó ingtalantulajdonosi aláírás időpontja. Amennyiben a szavazási ív kézhezvételétől számított legkésőbb 20 napon belül az Ingtalantulajdonos nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mintha a határozathoz hozzájárult volna.

A szavazóív hátoldala tartalmazza a döntéshez szükséges alapinformációkat, megjelölve a részletes információk beszerezhetőségének helyét, a határozatképességi és döntéshozatali (szavazási) szabályokat, a beérkezés határidejét, a szavazatleadás módját, helyét, a szavazás eredményének közlési határidejét, dátumot.

A szavazóíven elkülönülten fel kell tüntetni a határozat pontos szövegét, igen, nem tartózkodik rovatot, az Ingtalantulajdonos aláírásának helyét.

Ingtalantulajdonos részéről írásbeli szavazásra tett javaslat csak abban az esetben kerüljön szavazásra bocsátva, ha a határozat tervezetet dokumentáltan támogatja az ingtalantulajdonosok legalább 10 %-a, vagy a Számvizsgáló Bizottság támogatja a javaslatot.

- 6.20. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról az Üzemeltetőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.

A határozatokat minden évben új sorszámozással ellátva kell vezetni. A jegyzőkönyvben a határozatoknál a szavazatok száma alapján kell rögzíteni az igen, nem, és a tartózkodott szavazatokat.

7. Az Üzemeltető

7.1. A Fótliget-Lakópark Üzemeltetője a Közgyűlés által megválasztott gazdálkodó szervezet, amely a Fótliget-Lakópark üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi tevékenység folytatására jogosult és köteles. Az Üzemeltető feladatát képezi különösen a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott, az Ingatlantulajdonosok által kötelezően igénybevendő szolgáltatások nyújtása.

7.2. Az Üzemeltető köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és a Szervezeti és Működési Szabályzat és a Házirend rendelkezéseinek,
- b) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- c) megőrizni a Szervezeti és Működési Szabályzat, a Házirend egy példányát.

7.3. Az Üzemeltető köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő Ingatlantulajdonosok szavazatainak számát, valamint a leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az a) és b) pontokban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

7.4. Az Üzemeltető a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

7.5. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kaphat.

7.6. Az Üzemeltető a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri az Üzemeltető nyilatkozatának megadását.

7.7. Nem láthat el ingatlankezelői tevékenységet, illetve az Üzemeltető szervezetnél nem tölthet be vezető beosztást:

- a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

7.8. Az Üzemeltetési Közösség közös jogainak képviselőjére az Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával, illetve az Üzemeltetési Megállapodás aláírásával az Ingatlantulajdonosok az Üzemeltetőt megbízzák és egyben meghatalmazzák.

Az Üzemeltető jogosult az Üzemeltetési Közösség, illetve az Ingatlantulajdonosok Üzemeltetési Közösséggel kapcsolatos képviselőjének ellátására a bíróság, más hatóságok, illetve harmadik személyek előtt.

Az Üzemeltető jogosult és köteles azokban az eljárásokban, ahol jogszabály rögzíti a képviselői jogot, erre

alkalmas személyt az eljárás, per vitelére meghatalmazni.

Amennyiben bírósági eljárásban a jelen pont szerinti meghatalmazás nem elegendő a képviseleti jog igazolására, úgy az Ingatlantulajdonosok kötelesek az Üzemeltető, vagy az Üzemeltető által megjelölt jogi képviselő részére a perben történő képviseletre külön meghatalmazást adni.

8. A Számvizsgáló Bizottság

8.1. A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva:

- a) ellenőrizheti az üzemeltetési tevékenységet,
- b) saját hatáskörben javaslatot terjeszthet a közgyűlés elé,
- c) véleményezi az Ingatlantulajdonosok által beterjesztett javaslatot, a Közgyűlés által meghatározott kérdésköröket, az Ingatlantulajdonosok által finanszírozott beruházásokat, a Közgyűlés által évente megállapított költségen felüli rendkívüli kifizetéseket az áremelésekből származó többletköltségen kívül,
- d) döntést hozhat a közgyűlések közötti időszakban felmerülő, a tulajdonosi közösséget érintő, de írásbeli szavazást nem igénylő témákban 500.000.-Ft-os költségkereten belül (két közgyűlés között gazdálkodhat ezzel az összeggel),
- e) összehívja a közgyűlést, ha az Üzemeltető az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget,
- f) az Ingatlantulajdonosoktól beérkezett panaszok, észrevételek alapján javaslatot, illetve a közgyűlés napirendjére vonatkozóan egyéb javaslatokat tehet az Üzemeltető felé,
- g) jogosult a tulajdonosi közösség nevében információ-kéréssel fordulni a tulajdonnal kapcsolatba hozható felügyeleti szervek, az önkormányzat, és közművek üzemeltetői felé.

8.2. A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza.

8.3. A Számvizsgáló Bizottság a külön vizsgálatain során tett megállapításait írásban köteles rögzíteni és az Üzemeltetőnek átadni.

8.4. Az Üzemeltető képviselője a Számvizsgáló Bizottság ülésein tanácskozási joggal vehet részt

8.5. A Számvizsgáló Bizottság tagja a testület munkájában személyesen köteles részt venni, képviseletnek nincs helye.

8.6. A Számvizsgáló Bizottság írásos javaslatát, jelentését, illetve a kapott dokumentációt az Üzemeltetési Közösség tagjain és a Fótliget-Lakópark Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit Kft.-n kívülálló személyeknek nem adhatja ki, kivéve a hatósági vizsgálathoz szükséges eseteket.

8.7. A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 7.7. pont rendelkezései megfelelően irányadók.

A Számvizsgáló Bizottság tagja csak Fótligeti ingatlantulajdonnal rendelkező, életvitelszerűen Fótligeten élő lakos lehet. A Számvizsgáló Bizottság tagjának tagsági viszonya három hónapon túli közös költség tartozás esetén a tartozás kiegyenlítéséig felfüggesztésre kerül, hat hónapot meghaladó tartozás esetén megszűnik.

9. A működési, fenntartási költségek megállapítása

9.1. A Fótliget-Lakópark üzemeltetésének költségeit a Fótliget-Lakópark területén ingatlantulajdonnal rendelkező ingatlantulajdonosok finanszírozzák. Az Ingatlantulajdonosok által fizetendő közös költség előleg összegét az Üzemeltető állapítja meg, annak érvénybe lépéséhez az Ingatlantulajdonosok 6.2. pont szerinti jóváhagyása szükséges. Az adott évben az Ingatlantulajdonosok által befizetett közös költség előlegek Üzemeltető általi felhasználását a Közgyűlésnek a következő évi Rendes Közgyűlése hagyja jóvá.

9.2. A felmerülő költségek felosztása, arányosítása, így a közös költség előleg megállapítása során törekedni kell arra, hogy érvényesüljenek a következő legfontosabb elvek:

- a) Lehetőség szerint meg kell különböztetni azokat a költségeket, amelyek elsősorban az ingatlanhoz kötődnek, azoktól a költségektől, amelyek viszont elsősorban az ingatlan tulajdonosaihoz, használóihoz kötődnek. Ennek megfelelően az ingatlanhoz kötődő költségek felosztása során az arányosítást alapvetően a telekingatlanok méreteivel, illetve az ingatlanon található lakások számával arányosan kell elvégezni (pl. térvilágítás, csapadékvíz-árkok tisztítása, stb.).
- b) Lehetőség szerint minden olyan szolgáltatást, amelynek esetében az egyes lakók által igénybe vett szolgáltatás mérhető, a költségek felosztása során a fizetendő költségtérítés a tényleges igénybevétellel arányosan határozható meg (pl. portaszolgálat, személyszállítás, stb.).
- c) A közös költségnek a lakások számával arányos felosztásához az Üzemeltető figyelembe veheti a földhivatali nyilvántartás, a használatba vételi engedélyek, vagy önbevallás adatait is. Ezek hiányában az Üzemeltető a lakásegység-számot megállapíthatja az ingatlanulajdonos által aláírt Üzemeltetési Megállapodás és az ingatlan/lakás életvitelszerű használata, vagy bejelentett lakcím esetén is.
- 9.3. Az éves költségvetés tervezésekor a tervezetten felmerülő üzemeltetési költségeken felül a költségek Közgyűlés által meghatározott mértékében finanszírozási fedezetet kell teremteni és felújítási, beruházási tartalékot (amortizáció) kell képezni az időszakosan majd felmerülő felújítási munkák elvégzésére is.
- 9.4. A költségek előlegezésére az Üzemeltető nem köteles. Amennyiben az ingatlanulajdonosok által az előírttól eltérően ténylegesen befizetett közös költség előlegek a Főtliget-Lakópark üzemeltetésére, a karbantartásra, kezelésre nem elegendőek, az Üzemeltető jogosult a szolgáltatásokat korlátozni vagy felfüggeszteni, és a szolgáltatások korlátozásával felfüggesztésével egyidejűleg köteles továbbá a közgyűlést haladéktalanul összehívni.
- 9.5. Amennyiben a közös költség összetevőit képező költségek (akár díjváltozás, akár rendkívüli javítási vagy cserére fordított költség, akár más oknál fogva) olyan mértékben megnövekednek, hogy az arra a korábban meghatározott összegű havi előleg összegek nem nyújtanak fedezetet, az Üzemeltető jogosult és köteles haladéktalanul pótköltségvetést készíteni, és az Ingatlanulajdonosokat terhelő új közös költség összeget előírni. A rendkívüli javítások, cserék szükségességét az Üzemeltetőnek írásban indokolnia kell. A pótköltségvetés elfogadására az Ingatlanulajdonosok közösségének közgyűlése jogosult. A megemelt összegű közös költség érvényesítésére csak a pótköltségvetés elfogadását követően kerülhet sor.
- 9.6. Ha nem jön létre érvényes határozat az új költségvetés elfogadása és a közös költségek tárgyában, a korábbi határozat marad érvényben, azonban az Üzemeltető jogosult annak összegét a következő évre - minden évben egy alkalommal - a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével automatikusan megemelni. Ingatlanulajdonos a jelen megállapodás aláírásával az Üzemeltetőt feljogosítja arra, hogy az így megemelt összegű közös költséget érvényesítse.

10. Az éves elszámolás, és a tervezett költségvetés elfogadása

- 10.1. Az Üzemeltető a 6.9. pontban meghatározott határidőn belül köteles - minden naptári év lezárását követően – a tervezett költségvetés megvalósulásáról, az Ingatlanulajdonosok által közös költség előleg jogcímen befizetett összegek felhasználásáról írásban tájékoztatni az Ingatlanulajdonosokat, illetve az elszámolás elfogadása és a következő évi költségvetés tervezetének elfogadása céljából összehívni az Éves Rendes Közgyűlést. Az Üzemeltető köteles az Ingatlanulajdonosok elszámolással kapcsolatos kérdéseire az elszámolás elfogadása előtt szóban vagy írásban válaszolni. Az elszámolást és a következő évi költségvetés tervezetét elfogadottnak kell tekinteni, amennyiben azt a szavazásra jogosult Ingatlanulajdonosok egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozata elfogadja.
- 10.2. A Közgyűlés a közös költség előleg összegét következő év március 31. napjáig terjedő hatállyal fogadja el.
- 10.3. A költségvetés tervezése során az Üzemeltetőnek javaslatot kell tennie az egyes költségfajták felosztásának fenti elvek szerinti módjára, amelyet a Közgyűlésnek el kell fogadnia. Ezt követően minden éves költségvetés elkészítésekor az előző időszak tapasztalatainak figyelembevételével felül kell vizsgálni a költség-felosztási gyakorlatot, annak érdekében, hogy valamennyi Ingatlanulajdonos számára igazságos és méltányos

költségmegosztás alakuljon ki.

- 10.4. Az Üzemeltető a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
- a közös használatú területekkel és kötelezően igénybeveendő szolgáltatásokkal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
 - a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő ingatlanok szerinti bontásban.
- 10.5. A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján az Üzemeltető éves elszámolása tartalmazza:
- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - az a)-b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
 - a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a külön tulajdonban lévő ingatlanok darabszám szerinti bontásában.
- 10.6. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés az Üzemeltető tárgyévi tevékenységét jóváhagyja.

11. Az óvadék kezelésének szabályai

Az Üzemeltető köteles az óvadék összegét külön számlán kezelni és azt lekötöni. A lekötésből származó kamatbevétel működési költségekre felhasználható.

FÓTLIGET-LAKÓPARK HÁZIRENDJE

Módosítási javaslatok

1. Fótliget-Lakópark leírása

- 1.1. Fót Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testülete 19/2000.(XI.20.) számú rendelete alapján belterületbe vont és beépíthető lakóterületté minősítette a 5351. hrsz ingatlant (továbbiakban: Fótliget-Lakópark).

Fótliget-Lakópark önálló építési telkekből (a továbbiakban lakóterületek) , kereskedelmi és szolgáltató tevékenység elhelyezésére alkalmas építési telkekből (a továbbiakban kereskedelmi területek), illetve az ezen telkek és a később ezekre felépülő épületek használatához szükséges közlekedési és közmű területekből, zöldterületekből, valamint a lakóközösséget kiszolgáló egyéb közösségi (egészségügyi, oktatás, sport stb.) célú létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (továbbiakban kiszolgáló területek) ingatlan együtteséből áll.

Fótliget-Lakópark zárt lakóparkként, egységes rend szerint működik, melyet a Szervezeti és Működési Szabályzat, illetve jelen Házirend szabályoz.

Fótliget Kft. a Fótliget-Lakóparkban Üzemeltetési Közösséget alapított. A Fótliget Kft. saját tulajdonában állnak a Fótliget-Lakópark kiszolgáló területei, melyek használati jogát az Üzemeltetési Közösség és az Ingatlantulajdonosok javára a Fótliget Kft. átengedte azzal, hogy az (korábban az Együttműködési és Üzemeltetési Megállapodásban rögzítettek szerint) jelenleg csak a Szervezeti és Működési Szabályzatban, illetve a Házirendben megfogalmazott korlátozásokkal használható. A Fótliget Kft. és a Fótliget-Lakópark Kht. között létrejött megállapodás, továbbá a Szervezeti és Működési Szabályzat alapján ezeken a területeken a Fótliget-Lakópark Kht. mint Üzemeltető jogosult az üzemeltetéssel kapcsolatban felmerülő feladatokat elvégezni és a Fótliget Lakóparkban a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott, az Ingatlantulajdonosok által kötelezően igénybeveendő szolgáltatásokat nyújtani.

Fótliget-Lakópark Kht. tagjai - a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 365.§ (3) bekezdésében rögzítettek alapján – a Kht.-nek a társasági szerződés módosításával közhasznú nonprofit korlátolt felelősségű társaságként történő továbbműködéséről határoztak.. A Kht. elnevezése emiatt az alábbiakra módosult: Fótliget-Lakópark Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

- 1.2. A Házirend célja, hogy rögzítse a Fótliget-Lakóparkban történő együttélésre vonatkozó szabályokat, követelményeket, valamint meghatározza a társas együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat, az Ingatlantulajdonosok egymás iránti – kötelezően előírt – magatartását.

A Házirend előírásainak betartása mindazon személyekre kötelező érvényű, akik a Fótliget-Lakópark területén Ingatlantulajdonnal rendelkeznek, az ingatlanok használatára, belépésre jogosultak (ideértve az átmenetileg a Fótliget-Lakópark területén tartózkodó személyeket is).

2. A Fótliget-Lakópark területén irányadó együttélési szabályok

- 2.1. A kereskedelmi-gazdasági területeket kivéve tilos a Fótliget-Lakópark lakóterületén (ideértve az egyes lakótelkeket is) mindennemű ügyfél- vagy áruforgalommal járó vállalkozási tevékenység folytatása.
- 2.2. A kereskedelmi-gazdasági területeket kivéve – a jogszabályokban előírt kötelezettségeken túlmenően - tilos a Fótliget-Lakópark teljes területén mindennemű reklámtevékenység.
- 2.3. A Fótliget-Lakópark teljes területén - ideértve a külön tulajdonú részeket is – tilos mindenfajta veszélyes anyag (tűz- és robbanásveszélyes, mérgező, radioaktív, stb.) tárolása, tilos továbbá az olyan anyagok, tárgyak, eszközök tárolása és tevékenység végzése is, amelyek miatt a terület elhanyagolt, gondozatlan, rendetlen képet mutat, továbbá amelyek kellemetlen szagot bocsátanak ki, zajt okoznak és ezzel vagy más tulajdonságukkal zavarják a Fótliget Lakópark lakóinak nyugalmát, biztonságát, kényelmét.
- 2.4. A Fótliget-Lakópark teljes területén ~~Tilos~~ haszonállat vagy veszélyes állat tartása tilos.
- 2.5. Fótliget-Lakópark valamennyi lakója köteles betartani a hatályos ~~esend-rendeleti és~~ tűzvédelmi előírásokat.

2.6. Tilos bármilyen építési, háztartási és kerti hulladék (pl. gally, falevél, kaszált fű, stb.) szabad ég alatt történő elégetése. ~~Ezen tilalom alól kivételt képez a száraz falevél és gallyak elégetése a saját ingatlanon, a szomszédos ingatlantól biztonságos távolságban, kizárólag október-november-december-január-február-március-április hónapokban a következő időpontokban:~~
~~-hétfőnként 08.00-tól 16.00-ig és~~
~~-pénteken 17.00-tól 21.00-ig között.~~
~~A tüzgyújtás közben a tűzvédelmi előírások betartása kötelező. A tulajdonosnak törekednie kell arra, hogy a tűzzel együtt járó füst a lehetséges legkisebb mértékben zavarja a szomszédos ingatlanok tulajdonosait.~~
Hulladékok sem más tulajdonában lévő ingatlanon, sem a közös használatú területeken nem helyezhetők el, még ideiglenes jelleggel sem.

2.7. A háztartásokban keletkezett háztartási és kerti hulladék gyűjtése és elszállításig történő tárolása az ingatlantulajdonosok kötelezettsége.

Fótliget-Lakóparkban a közös használatú területeken a hulladék összegyűjtéséről és szállítatásáról az Üzemeltető gondoskodik a közös költség terhére.

Az Ingatlanulajdonosok kötelesek gondoskodni arról, hogy a magán tulajdonukban lévő ingatlanról a háztartási szemét szabvány hulladékártoló edényben, vagy szabvány hulladékzsákban az útszegély mellett ~~kijelölt helyen a szemétszállítási közszolgáltatást végző cég hivatalosan meghirdetett szemétszállítási napján ókkaal-egyeztetett időpontban, de legkorábban a szállítást megelőző napon~~ elhelyezésre kerüljön. Az Ingatlanulajdonosok kötelesek továbbá gondoskodni arról is, hogy az útról a kiürített hulladékártoló edény a kiürítést követő lehető legrövidebb időn belül az Ingatlanulajdonos telkére visszakerüljön, köteles továbbá annak olyan elhelyezéséről gondoskodni, hogy a Fótliget-Lakópark esztétikus és egységes képét ne rontsa, ne zavarja, továbbá, hogy az útról az ne legyen látható. Ingatlanulajdonos köteles a kommunális hulladék elszállítására szerződést kötni a Fóti Önkormányzat rendelete alapján kijelölt szolgáltatóval.

2.8. Ingatlanulajdonosok kötelessége a magántulajdonukban lévő ingatlanok, azok közműveinek, a rajta lévő épületnek és a kertnek a rendben tartása. Az Ingatlanulajdonos köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek az ingatlana használatát átengedte betartsa az Szervezeti és Működési Szabályzat előírásait.

Fótliget-Lakópark - lakóközösség által is elismert - egyik legnagyobb értéke a meglévő ősfás környezet. Ennek megőrzése az itt élők, itt ingatlanulajdonnal rendelkezők közös érdeke. Ezen környezet fenntartása érdekében a Fótliget-Lakóparkban ingatlanulajdonnal rendelkezők:

- a meglévő faállományt megfelelően gondozzák,
- csak a legszükségesebb mértékben vágják ki ingatlanjukon fákat,
- a kivágott fákat - a lehető legrövidebb időn belül, a rendelkezésre álló területet megfelelően kihasználva - újak ültetésével pótolják,
- a lakótelkek (beépített vagy beépítetlen) értékesítése esetén a legmesszebbekig gondoskodnak az új tulajdonosok felé az e pontban leírtak érvényesüléséről.

Az ültetett fák tekintetében előnyben kell részesíteni a területen honos, tájra jellemző fajtaikat.

2.9. Fótliget-Lakópark területén a lakók nyugalmanak megőrzése érdekében a következő munkavégzési-építkezési rendszabályok betartása kötelező:

Építési és kertgondozási munkák közül a zajjal és porral járó tevékenységek hétköznap reggel 7 órától este 19 óráig, szombaton reggel 8 órától délután 14 óráig végezhetőek. Vasárnap és ünnepnapokon ezen munkálatok nem folytathatóak a Fótliget Lakóparkban.

Az építési tehergépjármű forgalom hétköznap reggel 7 órától este 19 óráig, szombaton reggel 8 órától délután 14 óráig megengedett. Vasárnap és ünnepnapokon az építési gépjárműforgalom a Fótliget-Lakóparkban tilos.

2.10 A közlekedési szabályok

a) A közös használatú utak használata során az érvényes és hatályos jogszabályokban (pl.:20/1984. KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről) megfogalmazott előírásokat be kell tartani hasonlóan, mint a közterületeken.

b) Fótliget-Lakópark területén 20 km/h sebességkorlátozás van érvényben.

c) A Fótliget-Lakóparkba csak motorkerékpárral, illetve személyautóval lehet behajtani, az utakat csak rendeltetésüknek megfelelően lehet használni. Tehergépjármű és munkagép csak kivételes és indokolt esetben (építési forgalom, költözés, hibaelhárítás, üzemeltetők, stb) hajthat be a Fótliget Lakópark területére. Üzemeltetőnek joga és kötelessége a kiépített utak burkolatának védelmében súlykorlátozás és kötelező útvonal meghatározása a behajtási engedélyben.

Fótliget Lakópark területén a térkővel burkolt, végleges kialakítású utcákba maximum 5500 mm tengelytávolsággal rendelkező gépjárművek 7,5 t össztömeg súlyhatárig korlátozás nélkül, 7,5 – 20 t össztömeg súlyhatárok között eseti jelleggel, Üzemeltető írásos behajtási engedélyével hajthatnak be. 20 t össztömeg súlyhatár fölötti gépjárművek nem hajthatnak be ezekbe az utcákba.

d) A közös használatú utak berendezéseiben, műtárgyaiban okozott károkért elsősorban a károkozó a felelős. Amennyiben a károkozó személye nem meghatározható, úgy a kár elhárítása Üzemeltető feladata a közös költség terhére.

A végleges útburkolattal ellátott és súlykorlátozással védett közös használatú utak állagmegóvása érdekében azon ingatlanok tulajdonosai, akik telkükön építési tevékenységet folytatnak, kötelesek külön megállapodás szerint 300.000.-Ft kauciót befizetni az építési tevékenység idejére abban az esetben, ha 7,5 tonna össztömeget meghaladó tehergépjármű behajtását igénylik. Üzemeltető a kaució befizetését követően jogosult kiadni a behajtási engedélyt.

e) A Fótliget-Lakóparkon belüli úthálózat berendezései az Üzemeltető tulajdonát képezik, azokat Üzemeltető a Fótliget-Lakópark tulajdonosainak, használóinak, lakóinak közös érdekében működteti. Üzemeltető köteles a Fótliget-Lakóparkon belüli közlekedés biztonságát szolgáló, a KRESZ szabályainak megfelelő jelzőtáblák, útjelzések elhelyezéséről, karbantartásáról, az út- és járdaburkolat karbantartásáról, javításáról - az üzemeltetési megállapodás szerint - gondoskodni a közös költség terhére. Az út-, járda- és árokhalózatot, valamint a közlekedésbiztonsági berendezéseket és útjelzéseket a Fótliget-Lakópark közműleírása tartalmazza.

f) Az Ingatlantulajdonosok és a Fótliget területére belépők kötelesek a Fótliget-Lakópark forgalmi rendjét betartani, az út- és járdahálózatot valamint a zöld felületeket rendeltetésszerűen használni. továbbá Az Ingatlantulajdonosok tudomásul veszik, hogy a Fótliget-Lakópark útjain, járdáin és zöld felületein gépjárművel parkolni tilos, a parkolás csak a magántulajdonú ingatlanokra történő beállással megengedett. Az Ingatlantulajdonosok vendégei gépjárművel csak eseti belépési engedéllyel hajthatnak be a Fótliget-Lakópark területének zárt részére. Amennyiben az Ingatlantulajdonosok saját területükön nem tudják biztosítani a vendégeik számára a szükséges nagyságú parkolási területet, az Üzemeltető az eseti belépési engedély kiadására nem köteles. A Parkba gépjárművel behajtani Tilos!

g) A kiszolgáló területeken építőanyagot, gépet, munkaeszközt, egyéb tárgyat elhelyezni, tárolni még átmeneti jelleggel is tilos, az Ingatlantulajdonosok, illetőleg a jelen rendelkezést megszegő fél, személy az általa okozott kárért teljes kártérítési felelősséggel tartozik, s az Üzemeltető jogosult az útra elhelyezett tárgy, anyag - Ingatlantulajdonosok költségére történő - elszállíttatására. Amennyiben az Ingatlantulajdonosok tulajdonában lévő ingatlanon történő építkezés, vagy más ok ezt szükségessé teszi, az Ingatlantulajdonosok kötelesek előzetesen bejelenteni az Üzemeltetőhöz az út- vagy területfoglalást. Amennyiben az Üzemeltető kifogást nem támaszt, vagy az út/területfoglalás feltételeit külön nem jelöli meg, az Ingatlantulajdonosok jogosultak az utat, területet igénybe venni.

h) Az Üzemeltető jogosult indokolt esetben a Fótliget-Lakópark útjain forgalomlassító berendezéseket, illetve sebességhatárkorlátozást jelző táblákat elhelyezni.

i) Az Üzemeltető köteles a Fótliget-Lakópark nem őrzött területén parkolóhelyeket kialakítani. Fótliget Lakópark nem őrzött területén, a sorompón kívül kijelölt parkolók azt a célt szolgálják, hogy azok a vendégek és lakók akik nem tudnak beállni az ingatlanokra, napközben ideiglenesen itt tudjanak parkolni. Este 22.00 órától reggel 6.00 óráig csak a portaszolgálat engedélyével használható a parkoló.

j) Az út- és járdahálózat, valamint az egyes lakótelkeket az úttal összekötő bejárók tisztítása, téli időszakban a hóeltakarítás és a csúszásmentesítés ugyancsak az Üzemeltető feladatát képezi a közös költség terhére.

2.11. Egyéb, a közös használatban lévő területekkel kapcsolatos szabályok:

a) A parkok és zöldfelületek karbantartását, növénytelepítést, kivágást, stb. csak az Üzemeltető végezheti közös költség terhére.

b) A parkban kerékpározni csak a burkolt utakon szabad lehetséges. A Fótliget-Lakópark útjain, az utakat összekötő beépítetlen területeken a KRESZ előírásainak betartásával lehet kerékpározni.

c) A háziállat tartása nem veszélyeztetheti egymás nyugalomát, testi épségét, a ingatlanok és a közös területek tisztaságát. A Fótliget-Lakópark egész területén a háziállat kizárólag pórázon vagy szájkosárral sétáltatható. A Fótliget-Lakópark ingatlanjairól és a közös használatú területeiről köteles a háziállat tulajdonosa a háziállat ürülékét eltávolítani. A pPark területére kutyát bevinni tilos!

d) Fótliget Lakópark egész területén szemetelni tilos, a hulladékok a kihelyezett hulladéktárolókba helyezendők. Szelektív hulladék-tároló szabályozása! A porta mellett található szelektív hulladékgyűjtő sziget tárolóedényeiben elhelyezhető hulladékfajták: papír, műanyag, üveg, használt étolaj, használt elem. Hulladékot kizárólag a gyűjtőedényekben lehet elhelyezni. Hungarocell, elektronikai hulladék, egyéb háztartási szemét és lomok, szerves és veszélyes hulladék nem rakható le!

e) A pParkban lévő gyermekjátszótér illetve felnőtt fitness-park eszközök rendeltetésszerű (életkornak és testsúlynak megfelelő) használata és az eszközökön feltüntetett korlátozások betartása a lakóközösség használó/felügyelő szülő felelőssége.

A park és az egyéb közös használatú területek berendezési tárgyiban keletkezett károkért elsősorban a károkozó tartozik anyagi felelősséggel. Amennyiben a károkozó személye nem meghatározható, úgy a kár elhárítása Üzemeltető feladata a közös költség terhére.

f) A végleges útburkolattal kialakított utcákban az útburkolat és a telekhatár közötti zöldfelületek kialakítása és karbantartása -az árkok kivételével- azon ingatlantulajdonos feladata, akinek ingatlana határos az érintett területtel.

g) A hatályban lévő csendrendelet értelmében a pPark teljes területén 22.00 óra és reggel 06 óra között-után tilos a lakók nyugalomát zavaró, hangos sport- és szabadidős tevékenységet folytatni.

2.12. A védőtöltéssel, zajvédő fallal és a Fótliget-Lakóparkot határoló kerítéssel kapcsolatos szabályok:

A Fótliget-Lakópark külső, határoló kerítése a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. tulajdonát képezi. A kerítés a Fótliget-Lakópark közút felőli határát kivéve egységes, kezelt akácoszlopokra erősített ponthegeesztett, szinterezett acélháló. A külső kerítésen bármely ingatlantulajdonosnak átjárót nyitni, vagy a kerítésben kárt okozni tilos. A kerítésben keletkezett károkért elsősorban a károkozó tartozik anyagi felelősséggel. Amennyiben a károkozó személye nem meghatározható, úgy a kár elhárítása Üzemeltető feladata a közös költség terhére.

A külső kerítés karbantartását csak az Üzemeltető végezheti a közös költség terhére.

A védőtöltés és zajvédő fal karbantartását, növénytelepítést, fakivágást stb. csak az Üzemeltető végezheti a közös költség terhére.

2.13. A térvilágítás:

A térvilágítási hálózat tulajdonosa a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. A térvilágítási hálózat üzemeltetését és karbantartását csak az Üzemeltető végezheti a közös költség terhére.

A térvilágítás-szolgáltatás mennyiségéről az Üzemeltetési Közösség közgyűlése dönt.

A térvilágítási hálózatban keletkezett károkért elsősorban a károkozó tartozik anyagi felelősséggel. Amennyiben a károkozó személye nem meghatározható, úgy a kár elhárítása Üzemeltető feladata a közös költség terhére.

2.14. Porta- és recepciószolgálat:

Fótliget-Lakópark területére csak engedéllyel lehet belépni, illetve behajtani. A belépőket az Üzemeltető az Ingtalantulajdonos rendelkezésére adja ki. Az Ingtalantulajdonosok kötelesek bejelenteni az ingatlanban állandó lakosként hatóságilag bejelentett személyek nevét és adatait. Az állandó belépőket évente kell meghosszabbítani. A vendégek eseti belépője egy alkalommal történő belépésre jogosít. A portaszolgálat ellátására az Üzemeltető jogosult ilyen főtevékenységű gazdasági társaságot, egyéni vállalkozót megbízni.

A beléptető rendszer a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. tulajdonát képezi. A beléptető rendszer üzemeltetését és karbantartását csak az Üzemeltető végezheti a közös költség terhére.

Az Üzemeltető köteles a Fótliget-Lakóparkot körülvevő külső kerítés folyamatos karbantartására a közös költség terhére.

A postai küldemények címzetthez eljuttatásához a portaszolgálat eligazítással köteles közreműködni.

2.15. Üzemeltető köteles a Fótliget-Lakópark csapadékvíz-elvezető és – szikkasztó árokrendszerét tisztítani, karbantartani, a szükséges javításokat elvégezni a közös költség terhére. A karbantartás kiterjed az árkok és a gépkocsi- és személybejárók alatti átfolyó-csövek tisztítására, eredeti kialakításuk fenntartására (szélesség, mélység).

2.16. A Fótliget Lakópark egyes közműveinek üzemeltetését a közszolgáltatók (ivóvíz és csatorna: DMRV Rt., elektromos áram: ELMŰ Rt., gáz: TIGÁZ Rt., stb.) végzik. A közművek gerinc- és ellátóvezetékeinek karbantartása a közművet üzemeltető közműszolgáltató feladata.

2.17. Az ingatlantulajdonos köteles az Üzemeltetőnek bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, használatba vételi engedély kiadását,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

Fenti adatok bejelentésének megtételére Ingtalantulajdonosnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéstől számított 30 nap áll rendelkezésére.

Az Ingtalantulajdonosok kötelesek továbbá a magántulajdonukat képező ingatlan elidegenítését az Üzemeltetőnek bejelenteni, és igazolni, hogy az ügylet feltételül tűzték a Szervezeti és Működési Szabályzat, a Házirend, az Üzemeltetési Megállapodás új tulajdonos általi elfogadását, aláírását.

2.18. Jelen Házirend rendelkezéseinek megsértése következményeket vonhat maga után. Az ingatlan-tulajdonosok közösségét képviselő Számvizsgáló Bizottság jogosult a szabályok megsértőivel szemben alkalmazandó szankciókról döntéseket hozni és azokat az Üzemeltetővel végrehajtatni a SZMSZ és az aktuális jogszabályi környezet rendelkezéseinek betartása mellett.

Záradék

Jelen Házirend a Fótliget-Lakópark Üzemeltetési Közössége **1.6.(2009.10.13.), 8.1.(2013.04.28.), 8.2.(2015.05.04.) és 7.4.(2018.04.30.)** számú írásbeli szavazások határozataival módosított, egységes szerkezetbe foglalt 2018.05.01-től hatályos szövegét tartalmazza.

| Kelt: Fótliget, 2018. május 18.

