

EMLÉKEZTETŐ

mely készült a Fótligeti Ingatlantulajdonosok Üzemeltetési Közössége Számvizsgáló Bizottsági ülésén.

Helyszín: 2151 Fót, Igazmondó u. 1.

Időpont: 2024. március 05. 18.00 óra

Jelen vannak:	Major Gabriella	SZB elnök
	Hedrich Béla	SZB tag
	Juhász Péter	SZB tag
	Csontos-Vass Judit	SZB tag
	Kertész József	üzemeltető

Napirend:

1. Üzemeltetés 2023. évi költségelszámolás, főkönyvi kivonat egyeztetése
2. Üzemeltetés 2024. évi költségtervének véglegesítése
3. 2024. évi közgyűlés előkészítése (FB, SZB, Kuratóriumi tagok jelölése)
4. A beérkezett SZMSZ és Házirend módosítási javaslatok véleményezése, határozat tervezetek véglegesítése
5. Tulajdonosi javaslatok, kérdések, egyebek

A Számvizsgáló Bizottsági ülést Major Gabriella SZB elnök megnyitotta.

1. A 2023. évi költségelszámolás és könyvelés SZB általi átvizsgálása, ellenőrzése az előzetesen megküldött anyagok alapján megtörtént. A könyvelő cég által elkészített, a 2023. évi Főkönyvi kivonat alapján az üzemeltetési díj alapját képező költségtervek, államkincstári betétek egyeznek. A cég mérlege 366 eFt veszteséget mutat. A 2023. évi üzemeltetési költségek felosztásának alapjául szolgáló nettó 153.189.405.-Ft-os tervezett összköltséghez képest a tényköltség 146.502.632.-Ft, a tervteljesülés 95,6%-os. A közösség építő rendezvényekre a tervezett 1.491.000.-Ft helyett 1.490.254.-Ft került elköltésre. A Magyar Államkincstárnál elhelyezett betétek összege 102.361.192.-Ft. Az SZB tagok a felmerülő számszaki és egyéb gazdálkodásra vonatkozó kérdéseikre kapott részletes válaszokat elfogadták, a gazdálkodást, bizonylati fegyelmet megfelelőnek találták. Az SZB a 2023. évi beszámoló és mérleg elfogadását javasolja a közgyűlésnek.
2. A 2024. évi tervnek az előző ülésen elfogadott tervezetét kéri az SZB a Közgyűlés elé terjeszteni. Az tervezet az előző évihez hasonlóan a lakópark közelében megvalósítani kívánt ipari jellegű tevékenység elleni fellépés jogi költségeinek megteremtése érdekében tartalmazza az 5 MFt plusz ügyvédi költséget. A közös költség átlagosan 5,6%-os mértékben csökken. A közgyűlés elé terjesztendő 2024. évi nettó közös költség egységárak: 20,44 Ft/m² és 11.254.-Ft/lakásegység. Az SZB a közös költség jelenlegi 60-40%-os telekméret-lakásegység költségmegosztási arány változtatását megtárgyalta és az arány megváltoztatását nem tartja indokoltnak.

3. A 2023. évi Közgyűlés időpontja az SZB döntése alapján 2024. 03. 24. vasárnap 10.00 óra, helye a fóti Művelődési Ház Szalkay terme. A közgyűlési meghívók a márciusi számlákkal együtt 03. 10-ig kerülnek kiküldésre. A közgyűlés napirendi pontjaira vonatkozó további tulajdonosi előterjesztés nem érkezett. A Számvizsgáló Bizottság jelenlegi tagjai tagságukat a következő időszakra vonatkozóan fenntartják. Új Felügyelő Bizottsági és Alapítvány kuratóriumi tagra jelölés nem érkezett. Új tagokra vonatkozó javaslatok, jelölések a közgyűlésen még előterjeszthetők.
4. Az SZB előző ülésen hozott döntései alapján az alábbi SZMSZ és Házirend módosítási javaslatok kerülnek előterjesztésre a Közgyűlésen:

A Házirend 2.1. és 2.2. pontjainak módosítására az SZB az alábbi javaslatokat terjeszti a közgyűlés elé:

2.1. A kereskedelmi-gazdasági területeket kivéve tilos Fótliget-Lakópark lakóterületén (ideértve az egyes lakótelkeket is) mindennemű ügyfél- vagy áruforgalommal járó vállalásos tevékenység folytatása. A kereskedelmi-gazdasági területeket kivéve - a jogszabályokban előírt kötelezettségeken túlmenően - tilos Fótliget-Lakópark teljes területén mindennemű reklámtevékenység.

2.2. Fótliget-Lakópark a hatályos HÉSZ előírása alapján kertvárosias lakóterület. A HÉSZ (33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelet 9. pontja alapján nem helyezhető el szállás jellegű (pl. munkásszálló), kereskedelmi, oktatási rendeltetésű ingatlan Fótliget Lakópark területén.

A módosítási javaslat indoka az, hogy habár nyilvánvaló kellene, hogy legyen minden ingatlantulajdonos számára az, hogy a lakóparkon belüli magatartása nem ütközhet jogszabályba, és ez a településen mindenkor hatályos HÉSZ rendelkezéseire is vonatkozik, szeretnénk kihangsúlyozni a házirendben, hogy szállás jellegű, tehát **munkásszálló** szolgáltatás sem nyújtható az itt található ingatlanokban. Sajnos jelenleg egy ingatlan esetében több panasz is beérkezett az üzemeltetéshez ilyen irányú tevékenységgel kapcsolatban. A házirend pontosításával célunk elérni, hogy az adott ingatlantulajdonos a panaszát a jegyzőnél hatékonyabban tudja megtenni.

Az SZMSZ 5. pontjának kiegészítésére az SZB az alábbi javaslatot terjeszti a közgyűlés elé:

5.8. Amennyiben az Ingatlanulajdonos az Üzemeltetési Megállapodásban rögzített közös költség fizetési kötelezettségét nem teljesíti a számlában meghatározott fizetési határidőben, az Üzemeltető gazdálkodó szervezet likviditásának megőrzése érdekében a számla fizetési határidejét követő 8 nap leteltével az Üzemeltető fizetési felszólítást küld az Ingatlanulajdonosnak újabb 8 napos határidő meghatározásával. Amennyiben a fizetési felszólítás 8 napos határideje is eredménytelenül telik el, és az Ingatlanulajdonos a lejárt számlatartozását nem fizeti meg, úgy az Üzemeltetés ismételt (második) fizetési felszólítást küld részére szintén 8 napos határidővel, ezen második fizetési felszólítás adminisztrációs díja 10.000 Ft. Amennyiben az Ingatlanulajdonos a második fizetési felszólításra sem fizeti meg elmaradt, adminisztrációs díjjal kiegészített számlatartozását, úgy az Üzemeltetés 8 napon belül ügyvédi fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi, amelynek ügyvédi munkadíja 50.000 Ft.

A módosítási javaslat indoka az, hogy a lakóparkban az 1-2 havi számlatartozások tömegesek, amely tömeges késedelmes számlafizetés veszélyeztetheti az üzemeltető kft. likviditását. A leginkább hanyagság, illetve nemtörődomség miatt felmerülő tömeges számlatartozások csökkentése

érdekében kibocsátott fizetési felszólítások tömeges ügyintézésével felmerülő többletmunkára is tekintettel kívánjuk szankcionálni.

5. Egyebek:

Kertész József tájékoztatja a megjelenteket, hogy a levegőminőség méréssel kapcsolatosan intézkedett. Jelenleg kevés vállalkozás foglalkozik hitelesített levegőminőség mérő állomás telepítésével, és munka leterheltségükre hivatkozva e vállalkozók még nem tudtak árajánlatot adni. Az értékelhető árajánlatok beszerzése további 2-3 hónapot fog igénybe venni.

A húsvéti szokásos tojáskeresési program szervezése érdekében Csontos-Vass Judit a facebookra kérést fog kitenni annak érdekében, hogy érintett szülőket bevonjuk a program szervezésébe.

A következő SZB ülés időpontja: 2024. 04. 02. 18,00.

Major Gabriella megköszönte a jelenlévők közreműködését és az ülést berekesztette.

Jegyzőkönyv lezárva: 2023. 03. 05. 20,00 óra

kmf.