

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

mely készült a

Fótligeti Ingatlantulajdonosok Üzemeltetési Közössége 2024. március 24-én megtartott közgyűlésén.

A közgyűlés helyszíne: Fóti Művelődési Ház
2151 Fót, Vörösmarty tér 3. sz.

A közgyűlés időpontja: 2024. március 24. 10.00 óra

A közgyűlés meghívóban meghirdetett napirendje:

1. Beszámoló a 2023. évre tervezett és a ténylegesen megvalósult költségvetésről.
(Előterjesztő: Kertész József)
2. A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a Bizottság működéséről, a 2023. évi elszámolás véleményezése. (Előterjesztő: Major Gabriella)
3. A 2023. évi költségvetés elszámolásának elfogadása.
(Előterjesztő: Kertész József)
4. Tájékoztató a 2024. évre tervezett feladatokról és a tervezett költségvetésről.
(Előterjesztő: Kertész József)
5. A 2024. évi költségvetési terv elfogadása. A 2024. április 1-től fizetendő közös költség megállapítása.
(Előterjesztő: Major Gabriella)
6. A Számvizsgáló Bizottság, Felügyelő Bizottság és az Alapítvány Kuratóriumi tagjainak megválasztása.
(Előterjesztő: Kertész József)
7. SZMSZ és Házirend módosítása. A Számvizsgáló Bizottság és az Üzemeltetési Közösség tagjai által előterjesztett határozati javaslatok megvitatása, döntés a javaslatokról.
(Előterjesztő: Major Gabriella)
8. Egyéb aktuális kérdések. Tájékoztató az akkumulátor-üzem és veszélyesanyag raktár engedélyezési eljárásaiban megtett és várható jogi lépésekről.
(Előterjesztő: Major Gabriella)

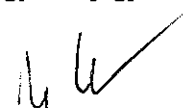
Jelen vannak: - a mellékelt jelenléti ív szerinti ingatlantulajdonosok
- Kertész József a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetője
- Bókáné Varga Ilona a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. irodavezetője

Kertész József, a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetője köszöntötte a jelenlévőket és megállapította, hogy **az összes szavazatok 21,97 %-a van képviselve, így a 10.00 órai időpontra meghirdetett közgyűlés nem határozatképes, ezért 11.00 órától a megismételt közgyűlés kerül megtartásra.**

11.00 órakor a megismételt közgyűlést Kertész József megnyitotta, javasolta, hogy a levezető elnöki feladatot Makfalvi Árpád lássa el.


Közgyűlési jegyzőkönyv FÓTLIGETI INGATLANTULAJDONOSOK ÜZEMELTETÉSI KÖZÖSSÉGE

1.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Makfalvi Árpád elfogadta a felkérést és ismertette a szavazás módját:

A határozathozatalnál mindenki az érkezéskor kapott számmal ellátott kártyáját emeli fel, aminek alapján a szavazatszámológó összesíti a szavazatokat.

A határozathozatalnál, ha az „elfogadják” kérdésre szemmel láthatóan többségi válasz érkezik, akkor csak a „nem” és a „tartózkodik” szavazatokat számolják össze, és vonják ki az összes jelenlévő szavazatok számából.

A közgyűlésről készülő jegyzőkönyv a hozzászólások tartalmi kivonatát tartalmazza, a közgyűlésről hang vagy videofelvétel nem készül. Szó szerinti jegyzőkönyvezés igénye esetén a hozzászólást írásban kell becsatolni.

Makfalvi Árpád javasolta Bókáné Varga Ilonát jegyzőkönyvvezetőnek, Csortos-Vass Juditot és Juhászné Karácsonyi Ágneszt szavazatszámológónak, Szücs Andrászt és Major Gabriellát a jegyzőkönyv hitelesítőjének.

A jelenléti ív szerint megállapítást nyert, hogy a közgyűlésen személyesen, vagy meghatalmazott útján az összes szavazatok 21,97 %-a van képviselve, akik 98.979 db szavazati joggal rendelkeznek (ebből Pro Főtliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány szavazata 80.434 db, mellyel Makfalvi Árpád mint a kuratórium elnöke fog szavazni).

Makfalvi Árpád megállapította, hogy a közgyűlés nem határozatképes a minősített szavazattöbbségű határozatok esetében (a napirendi pontokhoz tartozó határozatok mindegyike ilyen), ezért későbbiekben írásbeli szavazásra lesz majd szükség, és ismertette az írásbeli szavazás szabályait. A beszámolókat az Üzemeltető ügyvezetője és a Számvizsgáló Bizottság képviselője fogja elmondani, a kérdések és javaslatok meghallgatása után úgynevezett „vélemény-nyilvánító” szavazásra kerül majd sor az előterjesztett határozati javaslatokról. A jelenlévők kis száma miatt érvényes határozatokat a közgyűlés nem fog tudni hozni az előterjesztésben szereplő határozatokra vonatkozóan, mert ott mindegyiknél minősített többség van előírva a működési szabályzatban. Amikor a határozatok írásbeli szavazásra kiküldésre kerülnek akkor megjegyzésként mellettük lesz, hogy a közgyűlésen a konkrét határozati javaslanak milyen támogatottsága volt.

Makfalvi Árpád felkérte a tagokat, hogy szavazzanak a tisztségviselők megválasztásáról.

Makfalvi Árpád: Jól látható többséggel, igennel szavaztak. Ellene senki nem szavazott. Tartózkodás nem volt. A szavazás egyhangú volt.

A közgyűlés 98.979 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal megválasztotta Makfalvi Árpádot levezető elnöknek, Bókáné Varga Ilonát jegyzőkönyvvezetőnek, Csortos-Vass Juditot és Juhászné Karácsonyi Ágneszt szavazatszámológónak, Szücs Andrászt és Major Gabriellát a jegyzőkönyv hitelesítőjének.

A levezető elnök megállapította, hogy a tagoktól az előzetesen meghirdetett napirenden kívül nem érkezett új napirendi javaslat. Ezután a közgyűlés megkezdte érdemi munkáját.

Makfalvi Árpád a Pro Főtliget Alapítvány kuratóriumának elnöke (aki a jelen közgyűlésen meghatalmazással képviseli az Alapítványt a szavazás során) elmondta, hogy az Alapítvány a közgyűlést megelőző kuratóriumi ülésen úgy döntött, hogy az előterjesztett határozattervezetekben az alapítvány a közgyűlésen résztvevők többségével együtt szavaz, kivéve, ha

- törvényi szabályozás, meghatározás köti, illetve
- tartózkodik a saját magát érintő kérdésben, illetve


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

- az Alapítvány az adott kérdésben saját véleményét alakította ki.

Tájékoztatta a közgyűlés jelenlévő tagjait, hogy az alapítvány az összes szavazat 17,8 %-át birtokolja, mellyel az alábbi határozati javaslatokban a következő álláspontot képviseli:

- a 3.1., 5.1., 5.2. határozati javaslat esetében igennel szavaz (Több körben történt meg ezeknek a számoknak a megvitatása és elfogadása. Ezeket tárgyalta az SZB, az FB és az Alapítvány kuratóriuma is. Ennek megfelelően az alapítvány kuratóriumának tagjai támogatják ezen határozatok elfogadását),
- a 6.1., 6.2. határozati javaslatok esetében a többséggel fog szavazni,
- a 6.3. határozati javaslat esetében tartózkodni fog,
- a 7.1., 7.2. határozati javaslatok esetében a többséggel fog szavazni.

Makfalvi Árpád: 8 napirendi pont került előterjesztésre, ebben a sorrendben fogunk haladni és így fognak napirendre kerülni a témák. Van-e javaslat arra, hogy kiegészítsük ezt a napirendet újabb kérdéssel? Nincs. Ha valaki kérdést tesz fel, mindig mondja előtte a nevét, hogy jegyzőkönyvezhető legyen a hozzászólása.

1. napirend:

Beszámoló a 2023. évre tervezett és a ténylegesen megvalósult költségvetésről.

Makfalvi Árpád: Átadja a szót Kertész József ügyvezetőnek, aki a 2023 évi költségvetésünknek a teljesítéséről ad szóbeli tájékoztatást. Az előterjesztések már korábban kiküldésre kerültek mindenki számára a közös költség számla mellékleteként.

Kertész József szóban kiegészítette az előzetesen közzétett 2023. évi elszámolást.

Az 5.1.(2023.05.02) számú határozat által meghatározott, a 2023. évi üzemeltetési költségek felosztásának alapjául szolgáló nettó 153.189.405.-Ft-os tervezett összköltséghez képest a tényköltség 146.502.632.-Ft. A közzétételre került, költséghelyenkénti részletes táblázat alapján a tényköltségek a tervezetthez képest 95,6 %-os szinten, költséghelyenként az

- igazgatás költséghelyen 100,4 %-ban,
- porta költséghelyen 99,8 %-ban,
- kertészet költséghelyen 100,1 %-ban,
- út költséghelyen 96,6 %-ban,
- térvilágítás költséghelyen 76,9 %-ban teljesültek.

Kertész József elmondja, hogy az Igazgatás, Porta és Kertészet költséghelyek tényleges költségei pár tized százalékos eltérésekkel a tervezett szinten teljesültek, az Út költséghely síkosság mentesítő anyag költségsorán megtakarítás keletkezett, a tavalyi minimális felhasználás miatt nem volt szükség nagyobb mennyiségű beszerzésre. A térvilágítás költséghely áramdíj költségsorán komoly költségmegtakarítás látható. Mindenki biztosan emlékszik rá, hogy tavaly, az áramszerrződésünk megváltoztatása miatt, amiben az MVM közel a négyszeresére emelte az áramdíjakat, emiatt közel 30%-os közös költség emelést kellett elfogadnia a közgyűlésnek. Ha nem kötjük meg az új szerződést kikapcsolták volna a térvilágítási áramszolgáltatást Fótligeten. Nem volt a választási lehetőségünk. Az áramdíjak másutt már egy évvel azelőtti nagyon nagy elszabadulása minket tavaly januárban értek el, mert előtte egy 3 éves fix áras szerződésünk volt 57-Ft/kWh árral, amit egyoldalúan 224 Ft/kWh-ra emeltek. Ebből adódott, hogy a tavalyi évre nagyon nagy pluszt kellett betervezni az áramköltségekbe. Az év folyamán június környékén az már látszott, hogy az a nagyon hosszú és bonyolult képlet, amivel az új szerződésben a havi aktuális áramdíjat számolták az nekünk jó, mert kezdett csökkenni az áram világgiazi ára és az euró is javult. Júniustól ez a

Közgyűlési jegyzőkönyv FÓTLIGETI INGATLANTULAJDONOSOK ÜZEMELTETÉSI KÖZÖSSÉGE

3.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

227-Ft.-os ár lecsökkent olyan 130-140-Ft/kWh-ra. Ez adta az apropóját annak, hogy a Számvizsgáló Bizottság elé terjeszthettem a javaslatomat, hogy a várható költségmegtakarítást fordítsuk Fótliget-Lakópark közvilágításának izzócseréjére. Eredetileg 100 wattos nátriumgőz izzók voltak, ehhez képest ledes izzókra történő cserével 39 wattra sikerült csökkenteni az oszloponkénti fogyasztást. Az SZB szeptemberi döntése alapján elkezdtek cserélni ezeket az izzókat ennek a megtakarításnak a terhére. Ez azt jelenti, hogy már az idei évre is kevesebb költséget lehetett az áram költséghelyre tervezni és a tavalyi évben is csökkent a közvilágítási fogyasztásunk. Az izzócseréket október vége felé már nem folytattuk tovább, mert az MVM-el kötött ultimátum-szerű szerződésben az is szerepelt, hogy az éves lekötött összfogyasztásra +/- 30%-os tűréshatár van. Ha 30%-nál többet csökkentünk az áramfogyasztáson, akkor az büntető tarifa alkalmazását vonja maga után. A ledes izzók cseréjére 4,7 M Ft.-ot költöttünk el a megtakarításból.

Tóth Gergő: Az idei évben ezek szerint új terv szerint megyünk, nem a tavalyit vesszük alapul?

Kertész József: Nem, egyértelmű, hogy már a csökkentett fogyasztás szerint. Az idei havi átlagfogyasztásból számított terv alapján megyünk. Tavaly 108/146/186-Ft/kWh között változott havi elszámolási ár, a világpiaci átlag ár és az euró árnak adott havi változása miatt. Többszörösen átszámoltuk a várható átlagárat, amikor a tervet készítettük. Az izzócserék természetesen idén is folytatódni fognak, a várható, ténylegesen kimutatható megtakarítás terhére.

Makfalvi Árpád: Van-e az elhangzottakkal kapcsolatban kérdés?

Nem volt kérdés.

Kertész József: tovább folytatja beszámolóját: A közösség építő rendezvényekre a tervezett 1.491.000.-Ft-ból 1.490.254.-Ft került elköltésre. A Magyar Államkincstárnál elhelyezett betétek összege 102.361.192.-Ft. Ebből a kauciók 48 M körüli összeg, a többi pedig az amortizációból már beszedett és nem felhasznált összeg. Az üzemeltetési díj kintlévőség 2023. december 31-én 17.182.720.-Ft volt, ez nagyjából a havi 8-9 milliós kiszámlázott közös költség összegének duplája. Nagyon nehezen kezelhető. Az ezt megelőző időszakokban az látszott, hogy van néhány nagy tartozó, aki millió túl vagy hat hónapon túl tartozó cég, akiknél alkalmaztuk az ilyenkor szokásos eljárást, ami fizetési felszólításból, fizetési meghagyásból, végrehajtásból áll, de ez egy nagyon hosszadalmas eljárás. A négy-hat hónapon túli tartozások összege 7.733 eFt (22 ingatlan), az előző években 30-40 ingatlan volt aki nagyon sokkal tartozott. Viszont 1-3 havi közös költség tartozása 224 ingatlantulajdonosnak volt (9.449 eFt). Ami azt jelenti, hogy 1-3 hónappal az ingatlanok **fele** tartozott. Ez igazán a Covid alatt erősödött fel, ott volt valami fordulópont. Hogy mi a tényleges ok, nem tudjuk. Fizetési fegyelem nincs, 266 ingatlan tartozik a 453-ból. Az SZB-vel sokat gondolkodtak és próbáltak megoldást keresni. Az ezt megelőző időszakokban csak a 6 hónapon túl tartozóknak küldtek fizetési felszólítást, aztán fizetési meghagyást, ha perre került a sor, pereskedtek, ha végrehajtásra került sor a végrehajtást kellett végig vinni. Minden esetben rájegyeztetjük az ingatlanra a végrehajtási jogot, ilyen esetben nincs veszélyben ez a bevétel, csak éppen nem érkezik be. Van, hogy meg kell várnunk az ingatlan eladását, hogy rendeződjön a tartozás. A végrehajtási jog törlése is sok időt, 3-4 hónapot vesz igénybe, ilyen esetben az adásvétel megakad, mert előtte a tartozást ki kell fizetni és a kifizetés igazolása is 30-45 napot jelent. Hat hónapon túl tavaly év végén 2 ingatlan tartozott 4-6 hónappal Ezekre már megindult a végrehajtás, az egyik úgy fejeződött be, hogy eladta és kifizette, a másikon még most is folyamatban van. Az 1-3 hónapon túli tartozók esetében az SZB javaslatára előterjesztésre kerül most egy SZMSZ módosítási javaslat benyújtása, amivel remélhetőleg csökkenteni tudják a kintlévőség mértékét.

Makfalvi Árpád: Van-e valakinek kérdése az elhangzottakkal kapcsolatban?


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Makfalvi Árpád: Van-e kérdés a tavalyi költségvetéssel kapcsolatban?

Mivel a beszámolóval kapcsolatban nem volt több kérdés, felkérte az SZB elnökét, Major Gabriellát, hogy tájékoztassa a közgyűlést az SZB 2023. évi munkájáról, tartsa meg beszámolóját.

2. napirend:

A Számvizsgáló Bizottság képviselőjének beszámolója a Számvizsgáló Bizottság működéséről, a 2023. évi elszámolás véleményezése.

Major Gabriella: Köszönti a közgyűlést. Mivel sokan nem voltak a jelenlévők közül a tavalyi közgyűlésen néhány szóban visszautal az előzményekre. 2004.05.22-én volt a lakópark első közgyűlése, azóta eltelt 20 év. Azt kell tudni, hogy Fót egy 20-21 ezer fős város és hiába vagyunk mi egy jól megszervezett kis településrész, a városhoz képest elhanyagolható létszámmal rendelkezünk és el is szoktak bennünket hanyagolni. Főbb adatok kb. 450 család és 45 hektáron. Jogi szabályozás a lakópark működésére a társasházi törvény alapján történik. Lakóparkokra nincs külön szabályozás. A mi lakóparkunkban egy nagyon jól kitalált stabil rendszer alapján működik az üzemeltetés, míg sok más lakóparkról az ellenkezőjét halljuk.

A Számvizsgáló Bizottság működéséről szeretne tájékoztatást adni a következő pontban, mert még mindig sokan nem tudják, hogy kikből tevődik össze és mi is a pontos feladata az SZB-nek. A tagok is tulajdonosok, nem kapnak érte díjazást, szabadidejükben csinálják, bárki csatlakozhat, a tagoknak 3 hónapnál nagyobb tartozásuk nem lehet. Különösebben nem leszabályozott a működése, egy nagyon fontos dolog van benne, hogy havonta üléseznek és folyamatosan ellenőrzik az üzemeltetés működését. Kertész József ügyvezetőnek tesznek fel kérdéseket, ellenőrzik a számlákat, iratokba tudnak beletekinteni és mindent meg tudnak vele beszélni. Az évek alatt egy jó együttműködés alakult ki. Minden kérdésre kielégítő pontos válaszokat kapnak. 11 egyeztetésük volt tavaly. A rendezvényszervezésben nagyon nagy segítség volt Csontos-Vass Judit ill. Juhászné Karácsonyi Ágnes. Nagyon köszönik a munkájukat!

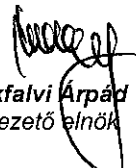
A régebbi általános problémák közül megemlíti a sorompókat, ami nagyon jól megoldódott, a ki és belépés is felgyorsult, illetve a parkolás helyzetét, ami időről időre probléma. A fő utakon lakó tulajdonosok szoktak főleg az utcán parkolni, ez vasárnap látszik leginkább, mert nem lehet azt mondani, hogy vasárnap munkások parkolnának ott. Nem egy tömeges probléma, de időnként elég nagy ellenérzést vált ki más tulajdonosokból, hiszen a szabályzatunk tiltja az utcán való parkolást. A gyorsajtás sem okozott most különösebb problémát. A kutya, macska történet az mindig felmerül, de a lakóparkon belül még mindig sokkal rendeztebb a helyzet, mint máshol. Az éjszakai gyorsulási versenyek a bejelentések, újság cikkek nyomán úgy tűnik, hogy megszűntek. Ennek nagy tanulsága, hogy a nyilvánosságnak igenis van ereje, a bejelentéseket meg kell tenni, mert a hatóságoknak valamit előbb-utóbb lépni kell.


Elindult a közelünkben épülő veszélyes anyagraktár elleni per, illetve a BYD-nak a tervezett akkumulátor gyárával kapcsolatos per. Az egyikben több mint 50-en felperesek és pertársaságban vannak a másikban kevesebben pereskednek, viszont a FOTON 2023 Egyesület is felperes. Úgy gondolja, hogy van esély a perekben, mást nem lehet tenni, minthogy ezekbe bele álljanak. Az egyesület tevékenysége nagyon erős háttértevékenységekben nyilvánul meg, amiről a perek védelme érdekében nem tudnak mindenről tájékoztatni. Nagyon nagy munka van benne.

A légszennyezettség országos probléma, főleg a rezsválság miatti kéményfüstölések miatt. Minket nem csak ez érint, hanem kiderült az is, hogy a gödi Samsung gyár erősen szennyezi a levegőt. Fótligetet éppen hogy nem, de Fótot már erősen érinti, mert Fót egyes részei 5 km-es távolságon belül vannak a gyárhoz képest. A gödi Samsung sokkal nagyobb probléma, mint azt az elején gondolták. Balesetek történnek, a nyilvánosság nagyon háttérbe van szorítva. A rendszeres levegőszennyezettség mérésére törekedni kellene Fótligeten belül. Igaz, hogy önkormányzati feladat, de az önkormányzat sajnos nem


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

valósítja meg. Néhány helyen van csak állami mérés, de ezeknek az adatai sem mindenhol nyilvánosak. Budapest, IV. kerület és Vác közötti területen nyilvánosan hozzáférhető adat nincs a levegő szennyezettségére vonatkozóan. Kertész Józsefet megkérték, hogy járjon utána van-e valami lehetőség arra, hogy Fótligeten belül legyen hitelesített mérés. Ez még folyamatban van. Ha van rá lehetőség, javasolni fogják a megvalósítását.

A közterületi esővíz elvezetés hiányosságai meg lettek oldva, illetve a közvilágításban elkezdődött az energiatakarékos izzók cseréje. A rendezvények rendben lezajlottak. A költségvetést illetően minden a tervek szerint alakult. 95%-ban teljesültek a tavalyi tervszámok. A kintlévőségek kezelése nagyon komoly probléma. 2023. decemberében 17 millió forintos tartozást tartottak nyilván. Ebből az 1-3 havi 9 és fél millió forint volt, ami 224 ingatlan érintett. Ennyi tulajdonost felhívni jelentős plusz munkát ad, a munkaidő nagy részét leköti. Ezen kívül a megkeresésekre többen elég agresszíven reagálnak, ami elfogadhatatlan. A nem, vagy késedelmes fizetés később likviditási problémákat okozhat, ezért ki kell találni egy olyan módszert, amivel a nem fizetőket rá lehetne kényszeríteni a fizetésre. Ennek a lehetőségeiről az SZB többször is egyeztetett az év folyamán.

Tavaly a költségtervbe be volt építve egy 5 millió forintos költségkeret, ami a perek ill. a perekkel kapcsolatos pl. szakértői díjak fedezésére szolgált. Ezt idén is javasolják, mert igazságtalan lenne, hogy azok az emberek fizessék ezeket az összegeket, akik a pereket felvállalták az egész lakópark nevében. Ez az összeg per- és szakértői költségekre ment el. Részletesen bemutatásra került, hogy mire mennyi összeg került kifizetésre a perekkel kapcsolatban. A szakértői költségek összege kiszámíthatatlan, mivel azt egyszer csak elrendeli a bíróság és az általuk meghatározott rövid időn belül, 8 vagy 15 napon belül ki kell fizetni. Ezt csak úgy lehet megoldani, ha erre be van építve egy költségkeret, amihez bármikor hozzá lehet férni. Az elszámolásban lehet látni a dr. Tésenyi ügyvédi irodának fizetett összeget, ami 3 millió forint. dr. Tésenyi Renáta nagyon sokat tett az ügy érdekében, de ez az összeg nem a munkadíja, hanem szakértői díjakra lesz tovább utalva.

Makfalvi Árpád: Van-e kérdés ehhez a témához?

Gajdár Tibor (a FOTON 2023 Egyesület elnöke) szeretné kiegészíteni az elhangzottakat.

Gajdár Tibor: Jelenleg 4 per van folyamatban. Az FT1-es csarnok kapcsán elindultak az első tárgyalások, jelenleg szakértői kirendelés fázisában vannak. Akit eredetileg felkérték szakértőnek, azt a katasztrófavédelem és mi sem fogadjuk el, ugyanis nincs meg az engedélye. Ugyanezt a szakértőt kérte fel tavaly az önkormányzat. Az önkormányzat a BYD-val kapcsolatban hozott környezetvédelmi hatósági határozatában elő volt készítve annak a lehetősége paragrafus szintjén, hogy az önkormányzat megakadályozza ezt a beruházást rendeletmódosítás útján. Ennek ellenére a nyári szabadságozás idején a polgármester úr úgy döntött, hogy megadja ezt az engedélyt. Ezt megtámadtuk, és most kaptak értesítést arról, hogy egy 3 fős bírói testület fogja ezt a pert is tárgyalni.

Másik fontos dolog, hogy terveznek 3 olyan csarnokot megvalósítani 60 méterre Fótligettől, aminek a szakértői anyagában már most szerepel, hogy több mindenben meghalad bizonyos környezetvédelmi határértékeket. Azt sem lehet tudni, hogy milyen tevékenységeket fognak ezekben a csarnokokban végezni, csak annyit, hogy gyártói tevékenység lesz, ami így nagyon veszélyes.

Amiben reménykedhetünk, hogy Szegeden is lesz a BYD-nak egy nagy beruházása, ahová lehet, hogy elviszi ezt a szerelő üzemet, illetve hogy sikerült újabb szakértőt találni. Azt, hogy be tudjuk-e vonni és a másik fél elfogadja-e ezt a szakértőt, kérdéses. Azt kell tudni, hogy a szakértők abból élnek, hogy kapnak különféle megbízásokat az államtól, bíróságoktól, önkormányzatoktól stb., ha rossz véleményt mondanak, nem biztos, hogy kap még egyszer megbízást. Azt kell látni, hogy nem lehet tudni mennyibe fog kerülni, ebből a 3 millió forintból el kellett utalni már 700 ezer Ft. szakértői díjat, de a végét nem lehet tudni. A szakértőnek a feladata, hogy eldöntse egyáltalán érintettek vagyunk-e? Ha úgy döntenek, hogy nem, akkor még ott van a lehetőség, hogy az önkormányzati rendeletet megtámadtuk. A 3 csarnok kapcsán rengeteg


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

egyeztetés van. Ha a hatóság a mi javunkra dönt, az új HÉSZ-ben már benne lesz, hogy nem folytathatnak ilyen tevékenységet. A levegő tisztaságán kívül, ami érinthet minket az a zaj és a közlekedés. A közlekedéssel kapcsolatban a szakértők alátámasztották, hogy ha ezek a beruházások megvalósulnak, beláthatatlan következményei lesznek. Minimum megduplázódik a forgalom. Részt vett egy egyeztetésen, amin arról beszéltek, hogy komoly közlekedés fejlesztésre lesz szükség, mind a vasút mind a volánbusz kapcsán, hogy ki tudjunk mozdulni erről a területről. Jelenleg itt tartanak, több szinten próbálják megállítani a folyamatot. Költségét tekintve az egyesület idáig 43 ezer Ft-ot költött. Ebből rendezvényre költöttek 40 ezer Ft + áfát, illetve 3.000-Ft-ot önkormányzati illetékre.

Gajdár Tibor: Ő az esővíz elvezetéssel kapcsolatban szeretne felszólalni. Amikor volt a felhőszakadás visszafelé folyt a víz és a szuterén részben nála több vödörnyi vizet kellett eltávolítani. Nagyon felázott a fala. Az hogy az esővíz gondok meg lettek oldva, pontosan mit jelent, nem lesz többet ilyen probléma?


Makfalvi Árpád: Amiről szó volt, az a korábban azonosított közterületen lévő csapadékvíz elvezetési problémák voltak. A megoldások ezekre a területekre vonatkoztak. Ha az ő területén is jelentkeztek most ilyen problémák, akkor azt az üzemeltetés felé kell jelezni.

Kertész József: Csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban; két részre kell bontani ezt a problémát. Az egyik a közterületek csapadékvíz elvezetése, ami az üzemeltetés feladata. Ebben, pontos ütemterv szerint az árkokat újra tisztítjuk, mélyítjük ha szükséges, kipucoljuk tavasszal. Főtligeten a HÉSZ szerint minden, a telken keletkező esővizet telken belül kell elszikkasztani, nem kerülhet ki az utcára és az utca vize sem mehet be a telekre. Ebben most úgy néz ki nyugvópontra jutottunk kivéve a felhőszakadás jellegű esőzéseket, ami kb. 70 mm-t meghaladó csapadékmennyiséget jelent. A jelenlegi szikkasztó rendszerünk képes elvezetni a normál esőzésből keletkező csapadékvíz mennyiséget. A szennyvízcsatorna hálózat a közműszolgáltató DMRV kezelésében és tulajdonában van, ebbe a csatornahálózatba régen elég sokan bevezették a saját telkükről származó csapadékvizet illegálisan, ami ezt a rendszert túlterheli. Mivel az üzemeltetésnek semmiféle hatósági jogköre nincs, utoljára 2 éve, előtte 5 éve felhívtuk a DMRV figyelmét arra, hogy vélhetően itt és itt az esővizet a csatornába vezetik. az első esetben kijöttek és füstölős technikával kiszűrtek néhány illegális bekötést, ezeket a tulajdonosokat meg is büntették, de csak az általunk felsoroltaknak kb. a 40%-át vizsgálták meg. A legnagyobb gond, hogy felhőszakadás esetén a DMRV szennyvízhálózata túlteltődik, a szennyvízátemelő, ami a Kerekerdő utcánál van, túlterhelődik és nem tudja elvezetni ezt a mennyiségű szennyvizet az esővízzel együtt. Ezek visszajönnek a lefolyókon, visszajönnek az utcákon. Lehet, hogy a DMRV hálózatával is vannak gondok, az üzemeltetés mindig jelzi, ha valahol a szennyvíz visszabugyog, de ez egy nagyon komoly probléma, mert ha ezzel együtt még van egy áramszünet is, ami viharok idején előfordul, akkor a szennyvíz átemelő leáll és akkor vannak olyan telkek, mélygarázsok, amiket ennek következtében elönt a szennyvíz.

Makfalvi Árpád: A teljes szennyvíz kapacitásunk napi 250 m³, erre van kiépítve a rendszer. Ezt a 250 m³-t a kb. 250 telket nézve, 10-12 telek csapadékvize simán megduplázza és ennél valószínűleg sokkal több van bekötve a szennyvízhálózatba. Ha tényleg egy nagyobb eső van, akkor a 250 m³-s napi kapacitásnak a három, négyszeresét kellene kezelnie a szennyvíz átemelőnek. Ha nincs áram, akkor nem emel semmit és ezért vannak ekkora gondok.

Makfalvi Árpád: Felkéri az FB elnökét, Szücs András, hogy néhány mondatban adjon tájékoztatást az FB 2023. évi tevékenységéről.

Szücs András: A Felügyelő Bizottságot képviseli annak elnökeként. A FB a társaság feladatainak végrehajtását, az SZB munkájának a törvényességi és jogi felügyeletét látja el. Nem terjeszt elő javaslatokat, nem ő határozza meg a költségvetés különböző tételeit, hanem ezeknek a megvalósulásának


Major Gabriella
hitelesítő tag

Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

a jogszerűségét, könyveléstechnikai, számviteli helyességét vizsgálja. Az FB 5 főből áll, ebből 3-t a Közgyűlés, kettőt pedig az alapítvány delegál, az ingatlan tulajdonosok vannak többségben, döntetlen esetén az elnök szavazata dönt. Az FB minimum egyszer, de valójában háromszor, négyszer ülésezik egy évben. Az előterjesztett javaslatokhoz tesz megjegyzést, vagy hagyja jóvá, de költségvetési tételeket nem generál, hanem azok végrehajtását ellenőrzi. Az elmúlt évben amivel az FB-nek különösebben foglalkoznia kellett volna, nem volt, ami a gondos tervezésnek és szabályozott végrehajtásnak köszönhető. Legutóbbi feladata a napirendi javaslatok előkészítése és a költségvetés ellenőrzése volt. Az FB ezeket rendben találta és a közgyűlésre előterjesztésre javasolta.

Makfalvi Árpád: Van-e ezzel kapcsolatban kérdés? Nincs

Makfalvi Árpád: Kérte, hogy akinek a 2023. évi beszámolóval kapcsolatosan kérdése van, tegye fel. Nincs több kérdés.

Makfalvi Árpád: Tájékoztatja a közgyűlést, hogy 11 órakor a jelenlévő szavazatok száma 98.979 db. Az összes szavazat 450.440 lenne, ennek megfelelően ez 21,97 % százaléknyi szavazat. Ismerteti a szavazások módját. Csak a nemeket és a tartózkodásokat számoljuk.

3. napirend:

2023. évi költségvetés elszámolásának elfogadása.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

3.1.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 98.979 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **elfogadásra javasolja** az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra az Üzemeltető Kft. ügyvezetőjének beszámolóját a 2023. évi költségvetés teljesítéséről és a 2023. évi tényleges költségek összegét nettó 146.502.632.-Ft-ban állapítja meg.


4. napirend:

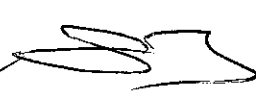
Tájékoztató a 2024. évre tervezett feladatokról és a tervezett költségvetésről.

Makfalvi Árpád: Ennek a tervezetnek is kimentek a számai az előzetes anyagokkal, de Kertész József ehhez is fűz szóbeli kiegészítést.

Kertész József: Tájékoztatja a tulajdonosokat az előzetesen közzétett költségvetési tervezetről, a tervszámok tartalmáról és a közös költség változás várható mértékéről. A költségvetés tervezet a jelenlegi 60-40%-os telek-lakásegység költségmegosztási aránnyal számol, az SZB a közös költség jelenlegi telek-lakásegység költségmegosztási arány megváltoztatását nem javasolta. A költségvetés-tervezet várható kamatbevétellel csökkentett irányadó tervszáma a tavalyi tény 146.502.632.-Ft helyett 152.106.162.-Ft, ami 3,8 %-os növekedést jelent. Az SZB döntése alapján a tervben a külsős vállalkozások vállalkozási díjainak a tavaly decemberi 15%-os minimálbéremelésre tekintettel elfogadott emelése, a közüzemi szolgáltatók bejelentett áremelése szerepelnek. A tavaly elfogadott + 5 mFt-os jogi költségkeret idén is betervezésre került.

A 2024-es közös költség tervezet teljes mértékben a 2023-as tényszámokra épül. A irányadó tervszámunk 152.106 eFt. A 2023-as tény a megtakarítások figyelembevételével 146.500 eFt. volt. A tavalyi terv viszont 153 MFt volt. Megelőzendő azt a kérdést, hogy miért jelent ez közös költség csökkenést, hogyha ez emelkedést jelent a tényhez képest. Azért mert a közös költséget mindig a tavalyi tervszám alapján osztjuk


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

fel és számoljuk. Ez csak a felvezetése annak, hogy elvileg egy 5,5% közös költség csökkenés fog 2024-re realizálódni. Azért csak ennyi, mert egy nagyon komoly költségtényező van, ez a tavaly decemberben a kormány által bevezetett 15%-os minimálbér emelés, ami az összes külsős szerződésünket érinti. Nagyságrendileg a portaszolgálatot, a kertészetet, minden segédmunkát vagy nem szakirányú munkát igénylő szerződésünkben a vállalkozók költségeit minimum ennyivel kell megemelni. Visszamenőleg nem tudtuk ezt figyelembe venni, ezt a vállalkozók állják mindaddig, amíg a közgyűlésen és az írásbeli szavazáson ez elfogadásra nem kerül az új költségvetés. Majd májustól fogják tudni ezeket a költségeket (nem visszamenőleg kompenzálva) megkapni. Ez azt jelenti, hogy ez a 15% átlagosan, mint plusz emelés az összes szerződésünket érinti. A portaszolgálat 40%-os áremelést szeretett volna, amivel kapcsolatban az SZB úgy döntött, hogy versenyeztessük meg, nézzük meg, hogy van-e olyan cég aki jelenlegi 1.850 Ft-os óradíjjal dolgozó portaszolgálatot tudná váltani. Ez az 1850-Ft/óra bruttó összeg, minden költséget tartalmaz. Ezek az óradíjak az őrzés-védelemben 2.700-3.150-Ft környékén vannak. Közbeszerzéseken, állami megrendeléseknél a minimum 3.150-Ft-os óradíj amit megkaphatnak a vállalkozók. Nálunk jelen pillanatban ez 1.850-Ft/óra. 8 ajánlatot kértünk be és jött egy kilencedik, aki valahonnan megtudta, hogy mi versenyeztetünk. A 8 ajánlatból kettőre azt mondta a vállalkozó megismerve a feltételeket és jelenlegi árakat, hogy nem is kívánnak ajánlatot adni, mert ez nem éri meg. Egy olyan vállalkozó volt, aki úgy adott ajánlatot, hogy előre bejelentette, hogy alvállalkozókkal fog dolgoztatni, és ilyen beszámolós módszerrel fogja ezt csinálni, ezt nem akarjuk felvállalni. Ilyen volt az elmúlt, 6-7 évben néhány, mindig NAV ellenőrzés lett a vége. Ezt nem vállaljuk fel, ez nem legális ezért az SZB ezt az ajánlatot nem vette figyelembe. Az ajánlatok 2.100 és 3.150-Ft. közti összegeket tartalmaztak. A 2.100-Ft.-os ajánlat volt az alvállalkozókat foglalkoztató vállalkozás. Végül is az összes ajánlat közül a jelenlegi vállalkozó 2.150-Ft.-ra módosított ajánlatát fogadta el az SZB. Minden más esetben, ahol a vállalkozó ezt a 15%-os emelést kérte, azt az SZB elfogadta. Tulajdonképpen csak ezekkel az emelésekkel módosult a tavalyi tény költségvetés, valamint minimális inflációs korrigálás van az anyagköltségekben. Ezzel a 152 MFt-os éves költséggel számított közös költség 5,5 - 5,6%-al alacsonyabb lesz idén.

A villamos energiánál az éves átlagfogyasztással számoltunk, ami azt jelenti, hogy abban benne voltak az időarányos, még nem csökkentett teljesítmények, ami ideális esetben nagyságrendileg 2-3 millió forintos megtakarítást jelenthet az év végéig, amiből folytatnánk az izzók cseréjét, tehát nem generál plusz költséget.

A 2024. 04. 01-től fizetendő közös költség változása az 1-3 havi kiszámlázott közös költség tényszámával korrigálva -5,6 % mértékű. A közgyűlés elé terjesztendő 2024. évi nettó közös költség egységár így a tavalyi 21,62 Ft/m²-ről és 11.933.-Ft/lakásegységről 20,44 Ft/m²-re és 11.254.- Ft/lakásegységre csökken. Kertész József elmondja még, hogy szükségessé válik a járdákon és az utakon több helyen a burkolat és szegélyek lokális javítása, egy új fekvőrendőr építése (1.200 eFt) és 2 db törött folyóka cseréje (880 eFt). Ezeknek a beruházásoknak az elvégzését a Felügyelő Bizottság támogatta és a társaság tulajdonosainak az amortizációs keret terhére történő megvalósítását javasolja, tehát ezek a beruházások nem a közös költséget fogják emelni, hanem a már megképzett amortizációs keret terhére lesznek elvégeztetve.

Makfalvi Árpád: Kertész úr végzett a tájékoztatóval, akinek kérdése van, kéri, hogy tegye fel.

Gajdár Tibor: Ebben a költségvetésben szerepel jogi költségekre fedezet?

Makfalvi Árpád: Úgy tudja, hogy igen. Major Gabriella fog majd erről még beszélni.

Major Gabriella: Több mindenről volt már szó. Tibornak válaszolva, idén is szeretnék az akkumulátor gyártással kapcsolatos perekre az 5 millió forintos költségkeretet beállítani a költségekbe. Ennek az összegnek a költése külön felügyelve van, pontos elszámolás készül róla, hogyha megmarad év végéig, akkor vissza lesz osztva a tulajdonosoknak. Teljesen korrekt, részletes elszámolás alapján megy, közös


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

döntések alapján. A Számvizsgáló Bizottság ill. az Egyesület elnöksége, az üzemeltetés előkészítése után az FB-vel is egyeztetve van ezeknek a költségeknek a kezelése.

Szűcs András: Tájékoztatásul azoknak, akik korábbi közgyűléseken nem voltak itt, az üzemeltetés gazdálkodásához a pénzt a lakók adják össze, ez a közös költség. Amennyiben a közös költségből megmarad felhasználatlan pénz, a decemberi közös költséget szoktuk ezzel az összeggel csökkenteni. Számvizsgáló ill. Felügyelő Bizottsági döntés után a lakók visszakapják azt amit beszedtünk, de nem került adott évben felhasználásra.

Makfalvi Árpád: Biztos mindenki találkozott is ezzel a levonással a decemberi számlájában. Van-e még kérdés a tavalyi illetve az idei tervezett költségvetéssel kapcsolatban? Nincs. Szavazásra bocsátja ezeket a határozati javaslatokat.

Megjegyzi, hogy a közgyűlés nem határozat képes, nem éri el az 50+1 % arányt, ezért szükség lesz írásbeli szavazásra. Az írásbeli szavazásra ugyanezek a határozati javaslatok fognak kiküldésre kerülni azzal a kiegészítéssel, hogy a mostani közgyűlés szavazati arányai, számai szerepelni fognak benne. A többi lakó tudni fogja, hogy a jelenlévők az adott kérdésről milyen álláspontot foglaltak el. Ez most vélemény nyilvánító szavazás. Az írásos szavazat eredménye alakulhat másképp is.

Ha nincs senkinek kérdése, ellenvetése, megjegyzése a témával kapcsolatban akkor itt is szavazásra kerül most a sor. 5.1 és 5.2 határozati javaslatról fog szavazni a közgyűlés. Megkérdezi, hogy szavazhat-e egyben a közgyűlés erről a két határozati javaslatról? Nincs ellenvélemény, így egyben szavazunk.

5. napirend:

A 2024. évi költségvetési terv elfogadása, a 2024. április 1-től fizetendő közös költség megállapítása.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

5.1.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 98.979 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **elfogadásra javasolja** az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra a 2024. évi költségvetés tervezetét, melynek nettó összege 152.106.162.-Ft.

5.2.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 98.979 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **elfogadásra javasolja** az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra azt a javaslatot, amely szerint a fizetendő közös költség összegét 2024. április 1-e és 2025. március 31-e közötti időszakra a következő módon állapítja meg:

Az 5.1.(2024.03.24.) számú határozattal elfogadott teljes költségvetés 60%-át telekmérettel arányosan, 40%-át pedig a lakások számával arányosan kell felosztani úgy, hogy a beépítetlen telek is egy lakásnak számít.

A havonta fizetendő közös költség összege nettó 20,44 Ft/telekm² és nettó 11.254.-Ft/lakásegység, mely összegeket +27% ÁFA terhel.

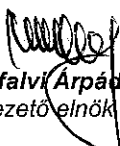
6. napirend:

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

Makfalvi Árpád elmondta, hogy a Számvizsgáló Bizottság tagjainak 2024. április 15-én, a Felügyelő


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Bizottság tagjainak 2024. május 31-én, a Pro Fótliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány kuratóriumi tagjainak pedig 2024. április 30-án lejár a megbízatása.

Makfalvi Árpád: A 6. napi rendi pont személyi kérdésekkel foglalkozik. Három testület tagjairól szavazunk. Az egyik a Számvizsgáló Bizottság. Ebben csak olyan tagok vannak, akiket a közgyűlés vagy a lakóparkban lakó ingatlan tulajdonosok választanak meg. Itt minden tag a lakók által választott. A Felügyelő Bizottság az üzemeltető Fótliget-Lakópark Nonprofit Kft. felügyelő bizottsága, amin keresztül a gazdálkodásunk zajlik. A gazdálkodás szabályszerűségével, törvényességével foglalkozik, azt ellenőrzi. 5 fős ez a bizottság, ebből a többséget, 3 főt delegál a lakóközösség. A harmadik a Pro Fótliget Alapítvány aminek 3 fős kuratóriuma van, ott is a többséget, 2 főt delegálnak a lakók. Róluk kell dönten. Ezek a megbízások közgyűléstől közgyűlésig egy évig tartanak. Utána ezeket a személyeket meg kell erősíteni, vagy újakat kell választani helyette.

A Számvizsgáló Bizottság, Felügyelő Bizottság és az Alapítvány kuratóriumi tagjaira a február 24-i határidőig új jelölés nem érkezett. A Számvizsgáló Bizottság, Felügyelő Bizottság és az Alapítvány kuratórium jelenlegi tagjai továbbra is vállalják a tisztséget a következő időszakra.

Makfalvi Árpád: Kérdezi, hogy van-e még jelentkező, vagy javaslat új tagra? Nincs

Makfalvi Árpád: A PRO FÓTLIGET Alapítvány Kuratóriumának elnökeként jelzi, hogy személyi kérdésekben az alapítvány olyan módon fog szavazni, hogy az SZB és az FB tagjaira vonatkozó szavazáson a többséggel együtt fog szavazni, az alapítvány kuratóriumi tagjaira vonatkozó szavazáson pedig tartózkodik.

Makfalvi Árpád: Szavazásra javasolta, hogy van-e kifogása a közgyűlésnek, hogy a jelöltekről ne egyenként, hanem egyben szavazzunk. Szavazásra bocsátotta a javaslatot, melyet a közgyűlés egyhangúlag elfogadott.

- Számvizsgáló Bizottságba jelölt tagok:

Major Gabriella, Hedrich Béla, Juhász Péter, Tóth Gergő, Juhászné Karácsonyi Ágnes és Csontos-Vass Judit.

Makfalvi Árpád: Ők jelenleg is az SZB tagjai. Nincs új tag, aki jelentkezett, hogy részt vegyen a munkában. Ez a lehetőség nyitott. Az SZB ülései nyilvánosak, oda bármelyik lakó, bármikor mehet. Minden hónap első keddjén üléseznek esténként. A tagság minimális létszámhoz van kötve, maximális nincs.

- Felügyelő Bizottságba jelölt tagok:

Szücs András, Laskawy-Gáspár Katalin, Major Gabriella.

- Kuratóriumi tagságot a továbbiakban is vállalja:

Szücs András, Hedrich Béla.

Makfalvi Árpád kérdezi, hogy szavazhat-e a közgyűlés egyben a három határozati javaslatra? Az alapítvány tartózkodni fog a kuratóriumi tagság kérdésében. A másik két esetben a többséggel fog szavazni. Nincs ellenvetés, egyben fognak szavazni.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:


6.1.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés a jelöltek közül 97.392 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 1.587 db tartózkodó


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

szavazattal az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra **megválasztani javasolja** 2024. április 16-tól 2025. április 15-ig a Számvizsgáló Bizottság tagjának Major Gabriellát, Hedrich Bélát, Juhász Pétert, Tóth Gergőt, Juhászné Karácsonyi Ágnes és Csontos-Vass Juditot.

6.2.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 97.392 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 1.587 db tartózkodó szavazattal az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra **megválasztani javasolja** 2024. június 1-től 2025. május 31-ig a Felügyelő Bizottság tagjának Szücs András, Tímár András és Laskawy-Gáspár Katalint.

6.3.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 17.343 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 81.636 db tartózkodó szavazattal az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra **kinevezni javasolja** a Pro Fótliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány kuratórium tagjának 2023. május 1-től 2024. április 30-ig Szücs András és Hedrich Bélát.

7. napirend:

SZMSZ és Házirend módosítása.

Az Üzemeltetési Közösség tagjai által előterjesztett határozati javaslatok megvitatása, döntés a javaslatokról.

Makfalvi Árpád elmondta, hogy az SZMSZ és Házirend módosításra vonatkozóan 2024. 02. 24-ig nem érkezett az ingatlantulajdonosoktól módosítási javaslat, az SZB saját SZMSZ és Házirend módosítási javaslatokat terjesztett elő. Feltette a kérdést, hogy van-e valakinek további SZMSZ vagy Házirend módosítási javaslata, amit a közgyűlés elé szeretne terjeszteni? Nincs.


Major Gabriella: A Számvizsgáló Bizottság elnökeként elmondja, hogy a házirend módosítására a javaslatot az üzemeltetésre érkezett panasz indította el. Fótliget-Lakóparkra minden jogszabály vonatkozik így a Helyi Építési Szabályzat is. A HÉSZ szerint nem helyezhető el Fótligeten szállás jellegű ingatlan, pl. munkásszálló sem. Ez a kérdés az akkumulátor gyár kapcsán került előtérbe. Nem szeretnénk, ha Fótligeten olyan ingatlanok épülnének az üres telkeken vagy bárki úgy gondolná, hogy az ingatlanát át szeretné alakítani munkásszállónak. Az SZB úgy gondolta, hogy muszáj kimondani házirend szintjén is, hogy Fótligeten nem lehet munkásszállót létesíteni, de ezt a HÉSZ is tiltja. Ez azt jelenti, hogy a jegyzőnél lehet panaszt tenni. Fótliget lakóközössége ezt a tevékenységet nem támogatja. Ha a házirendben ez rögzítve van, egy esetleges hatósági eljárás kapcsán ez is egy hivatkozási alap lehet majd. Jogszabályilag is levezethető, hogy a szállás jellegű szolgáltatás munkásszállás tevékenységet is magában foglalja. Ezt csak hatóság tudja kivizsgálni. Ehhez kell egy bejelentés, kérelemre indulnak az ilyen jellegű eljárások, aminek kapcsán vizsgálatot kell lefolytatni. Ha a hatóság nem akar vizsgálni, akkor panaszt kell tenni. Egy elég aktív tevékenységgel lehet ezt csak megakadályozni. Az üzemeltetés nem tud eljárni az érintett ingatlan tulajdonos helyett.

A másik módosítási javaslat az SZMSZ-re vonatkozik. Ez egy új pont lenne. Ennek az a lényege, hogy ha valaki nem fizeti meg a számlatarozását a megadott határidőig, akkor 8 napon belül kap egy felszólítást, ez több száz levelet jelenthet az üzemeltetésnek. Ha ennek sem tesz eleget, akkor kap még egy 8 napos fizetési felszólítást, de ennek az adminisztrációs díja már plusz 10.000.-Ft. lesz, hiszen ezzel az ügyintézésrel rengeteg plusz munka jár. Abban bízunk, hogy ha megkapják ezt a plusz 10.000.-Ft.-os költséget a tulajdonos társak, akkor a következő havi számlánál már nem fognak csúszni a fizetéssel. Ha mégis lenne olyan, hogy ennek ellenére sem fizeti ki, akkor megint kap egy 8 napon belüli fizetési felszólítást, aminek már van egy jogi költsége is, mivel ebben az esetben már ügyvédnek is kell ezzel foglalkoznia, és ennek a munkadíja már 50.000.- Ft lesz. Ez azt jelenti, hogy az elmaradt számlatartozáson kívül be kell még fizetnie egyszer 10.000 Ft-os adminisztrációs költséget és egyszer egy 50.000 Ft-os


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

ügynyéi költséget. Ezen kívül az üzemeltetés a jogszabályi kereteken belül fog eljárni, ami a fizetési felszólításon kívül, fizetési meghagyást ill. adott esetben végrehajtást jelent, aminek szintén vannak költségei. Ez nyilván az üzemeltetés feladata, de az SZB úgy döntött, hogy ezt a sok tartozást szükséges az SZMSZ szintjén kezelni a rövidtávú tartozások esetében, mert ez a lakópark likviditását veszélyeztetheti. Az elmúlt egy évben ez egy visszatérő téma volt az SZB ülésein. Nem egységesen döntöttek, volt, aki azt mondta, hogy ez túlságosan szigorú, volt, aki azt mondta, hogy engedékenyek, sokat vitatkoztak ezen. Meglátjuk, hogy milyen eredménye lesz, és jövőre majd meglátjuk, hogy lesz-e hatása, ill. hogy a lakótársak ezt hogy fogják tudni elfogadni, de muszáj ezt a kockázatot bevállalni.

Makfalvi Árpád: Van-e kérdés az elhangzottakkal kapcsolatban?

Gajdár Tibor: Nagyon örül a javaslatnak a munkásszállóval kapcsolatban, hogy ne lehessen Fótligeten munkásszálló. Szeretné megjegyezni, hogy Fóton van illegálisan működő étterem és munkásszálló, többször el lett mondva a testület tagjainak, de igazából semmi nem történt. Samsung munkásai számára lett ez létrehozva, olyan mintha étteremként működne, de munkásszálló. Ő volt ott, de nem szolgálták ki. Az a kérdése, hogy a feljelentés azzal kapcsolatban, hogy az egyik tulajdonos ingatlanát hasonló céllal adta ki, megtörtént-e? Vagy mikor teszik ezt meg? Minél előbb kellene lépni, nehogy ragadós legyen a példa. Példát kellene statuálni, főleg, hogy jönnek az önkormányzati választások. Aki ilyen tevékenységet végez Fótliget területén, nem kérünk belőle. Mit tudunk lépni? Feljelentjük? Mit csinálunk? Ki tegye, esetleg többen tegyenek a feljelentést?

Teljesen egyetért a tervezett külön költségekkel, amiket a notórius nem fizetőkkel szemben javasolnak. Ezzel kapcsolatban a kérdése, hogy lesz-e visszamenőleges hatálya?

Makfalvi Árpád: Amire tud, válaszol. Munkásszálló ügyben ez a változás a házirendben a jogi helyzetet tisztázza, nyomatékossítja. A jelenlegi HÉSZ szabályzat alapján ez kereskedelmi szálláshely szolgáltatás, és a lakóövezetekben ilyenek nem létesülhetnek és nem üzemelhetnek. Azzal, hogy ez a tiltás bekerül a házirendbe, nyomatékossítjuk, hogy szeretnénk ha ez így maradjon és talán mindenkiben tudatosodik. Azt fogják érezni, hogy a többség úgy gondolja, hogy ilyen tevékenységnek itt nincs helye. Ez egy nyomásgyakorlás azokra, aki úgy gondolják, hogy ilyen célra kiadják az ingatlanukat, ők talán jobban meggondolják, hogy így tesznek-e ha látják, hogy ez rossz fogadtatással találkozik. Az üzemeltetésnek nem lesz dolga, hogy ezeket a feljelentéseket megtegye, mert ő ebben nem érintett. Ha valakinek van róla információja, hogy ilyen működik akkor ezt a folyamatot az érintett tulajdonosoknak kell elindítani.

A nem fizető tulajdonosokra tett javaslat abban az esetben visszamenőleges hatályú, hogyha valakinek tartozása van, akkor a következő számlával a tartozásáról fog értesülni. A számlán fel van tüntetve az aktuális egyenleg, tehát látható lesz a tartozás. Az első ilyen számlával, amin a tartozás látható, már el is indul a folyamat. Olyan értelemben nem visszamenőleges, hogy nem fogják kiküldeni az elmúlt időszak számláira, de az új számlán szerepel ez az összeg, úgyhogy ebben az értelemben mégis csak visszamenőleges hatályú.

Vannak-e további kérdések? Nincsenek kérdések.

Szavazhatunk-e egyben a 7.1 és 7.2 határozatról? A 2.1 az eddig is így szerepelt, a 2.2-es pont ami új szöveg a házirendben.

Közgyűlés: Nem, külön szeretnének szavazni.

Sólyom Róbert: A HÉSZ 8. pontjában az van, hogy nem helyezhető el munkásszállás. Itt nem fognak elhelyezni a lakóparkban, mert már ott van. Akként üzemelteti. Azt érti, hogy nem építhető munkásszálló, de fontos, hogy ne is lehessen ilyet üzemeltetni. Mondhatják, hogy nem annak építették, de mégis úgy


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

üzemeltetik.

Makfalvi Árpád: Ebből mi következik?

Sólyom Róbert: Megtiltja, hogy munkásszállót építsen, de itt nem épít, vagy létrehoz, hanem üzemeltet.

Major Gabriella: Átfogalmazhatjuk.

Makfalvi Árpád: A HÉSZ-nek az engedélyeztetési fázisnál van jelentősége. Ha valami nem építhető, az nem is üzemeltethető.

Szücs András: Abban igaza van a Robinak, hogy az egy dolog, hogy a HÉSZ mit ír elő, mi most azt akarjuk megakadályozni, hogy üzemeltethető legyen.

Makfalvi Árpád: A HÉSZ azért nem tér ki a későbbi illegális működtetés tilalmára, mert eleve sem lehetett volna ott olyan. Az akkumulátoros történetben is hasonló szituáció állt elő. A HÉSZ-ben le van írva, hogy ilyen funkciójú épület nem építhető, ennek ellenére építettek egy épületet, ennek ellenére úgy akarják használni és ez szabályosan csak úgy mehet, hogy a HÉSZ alól kell egy felmentést adni, vagy azt módosítani kell. Ez az a felmentés, vagy módosítás, amit a polgármester úr megtett a nyári szabadások alatt. Másképp csak jogellenesen működhetne úgy.

Akkor a második pont vége kerülne úgy módosításra, hogy „nem helyezhető el és nem üzemeltethető”.

A gond az, hogy mondat eleje az önkormányzati rendelet konkrét pontjára vonatkozik és abban a pontban, ha nincs benne üzemeltetési tilalom, akkor az sem lesz pontos, hogy az önkormányzati rendelet szerint nem lehet üzemeltetni.

Tóth Gergő: Nem kell most megfogalmazni. Határozzunk arról, hogy újra szövegezzük a javaslatot.

Makfalvi Árpád: A közgyűlés egyetért abban, hogy a szövegben ne csak az elhelyezés, hanem a későbbi üzemeltetés tilalma is szerepeljen. Az SZB az írásos szavazásra ezt a javaslatát pontosítsa.

XY: Mit mondanak ezek a munkások a portán? Hogy jönnek be?

Makfalvi Árpád: Úgy jön be mint bármelyik más lakásnak a bérlője.

XY: Ne engedjük be. Mutasson fel egy bérleti szerződést, mert így az megy be aki akar.

Makfalvi Árpád: Neki van bérleti szerződése.


XY: Ezt megnéztük. Amikor odajön valaki aki be akar jönni, megnézzük, hogy hova megy?

Makfalvi Árpád: Biztos, hogy van bérleti szerződése. Bárkinek van egy belépő kártyája akinek a tulajdonos kér. Ha valaki bérbbe ad egy ingatlant, természetes, hogy a bérlőinek kér belépő kártyát.

Major Gabriella: Az üzemeltetés a bérleti szerződést megkapja?

Makfalvi Árpád: Nem, nem is valószínű, hogy elkérhetné. De ettől még a munkásszállóként való üzemeltetés nem jogszerű.

XY: Hány főtől minősül munkásszállónak?


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Makfalvi Árpád: Az kérdés, hogy az önkormányzat fog-e ezzel valamit kezdeni?

Sólyom Éva: Ők azok a tulajdonosok, akik mellett véleményük szerint egy ilyen szállót üzemeltetnek. A tulajdonos elmondta, hogy ezek az emberek a szemben lévő gyárban mérnökök és hogy örüljenek neki, hogy csak háromnak adta ki, hogy ne legyen olyan munkásszálló jellege. Az a gond, hogy más kultúrából jönnek és nem akarnak bele illeszkedni a magyar szokásokba, ami őket nagyon zavarja.

Makfalvi Árpád: Akkor úgy fog bekerülni a végleges határozati javaslatba, hogy illet sem létesíteni sem üzemeltetni nem lehet. Hogy hogy fog tudni egy ilyen eljárás lezajlani még nem tudjuk. Valakinek el kell kezdeni, az önkormányzatnak ezzel hivatalból foglalkozni kell.

Gajdár Tibor: Ami étteremként működik annak sincs engedélye. Ennyit a jogszabályok betartásáról. Ki lettek küldve emberek és azt mondták nekik hogy szállás. Meg van hirdetve mint étterem, nincs engedélye.

Makfalvi Árpád: Ebbe nem kell mélyebben belemenni, ez a hatóság dolga, mi csak megerősítjük, ami le van írva a jogszabályban. Ennek nincs helye a Lakópark területén. Szavazunk a módosításokról 7.1 ponttal kapcsolatban.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

7.1.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 98.979 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **támogatja**, hogy a Házirend 2.1. és 2.2. pontja az alábbiak szerint módosuljon:

2.1. A kereskedelmi-gazdasági területeket kivéve tilos Fótliget-Lakópark lakóterületén (ideértve az egyes lakótelkeket is) mindennemű ügyfél- vagy áruforgalommal járó vállalkozási 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 és nem üzemeltethető szállás jellegű (pl. munkásszálló), kereskedelmi, oktatási rendeltetésű ingatlan Fótliget Lakópark területén.

7.2.(2024.03.24.) számú határozat:

A közgyűlés 97.413 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 1.566 db tartózkodó szavazattal **támogatja**, hogy az SZMSZ 5. pontja az alábbiakkal egészüljön ki:

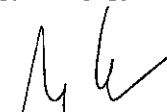
5.8. Amennyiben az Ingatlantulajdonos az Üzemeltetési Megállapodásban rögzített közös költség fizetési kötelezettségét nem teljesíti a számlában meghatározott fizetési határidőben, az Üzemeltető gazdálkodó szervezet likviditásának megőrzése érdekében a számla fizetési határidejét követő 8 nap leteltével az Üzemeltető fizetési felszólítást küld az Ingatlantulajdonosnak újabb 8 napos határidő meghatározásával. Amennyiben a fizetési felszólítás 8 napos határideje is eredménytelenül telik el, és az Ingatlantulajdonos 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 Ingatlantulajdonos a második fizetési felszólításra sem fizeti meg elmaradt, adminisztrációs díjjal kiegészített számlatartozását, úgy az Üzemeltetés 8 napon belül ügyvédi fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi, amelynek az adós által fizetendő jogi költsége további 50.000 Ft.

8. napirend:

Egyéb aktuális kérdések


Közgyűlési jegyzőkönyv FÓTLIGETI INGATLANTULAJDONOSOK ÜZEMELTETÉSI KÖZÖSSÉGE

15.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Makfalvi Árpád: Az utolsó napirendi pontként felkéri Major Gabriellát, hogy foglalja össze az akkumulátor-üzem és veszélyes anyag raktár engedélyezési eljárásaiban megtett és várható jogi lépésekről.

Major Gabriella: Az eddig elhangzottakon túl a további javaslat pedig az, hogy ismételten be lett tervezve a költségvetésbe egy 5 millió forintos jogi költségkeret, ami ha nem kerül felhasználásra, visszaosztásra kerül a decemberi számlával. A perekkel kapcsolatban néhány szóban tájékoztatja a közgyűlést. Egy-egy tárgyalás már HTNS és a BYD elleni perben is volt. Alperesi pozícióban ebben az esetben a katasztrófavédelem van. Furcsa, hogy egy olyan szakhatóság ellen pereskedünk akinek a mi érdekeinket kellene képviselni. A héten felhívta egy úriember, aki azt mondta, hogy ő a katasztrófavédelemtől ment nyugdíjba és tájékoztatta, hogy egy akkugyárnak olyan szabályoknak kellene megfelelni, mint egy lőszerraktárnak. Gyúlékony és robbanás veszélyes. Ha valakit érdekel részletesebben, hogy hol tartanak ezek az ügyek őt, ill. az egyesület elnökét Gajdár Tibort lehet keresni. Igazából a Hello Parks az, akinek „köszönhetjük” az összes problémát. Ettől függetlenül bármilyen ipari tevékenység elfogadhatatlan a lakóparktól néhány száz méterre. Fótnak ez nagyon elhibázott döntése volt, hogy ide ipari területet telepítsenek és nyilvánvaló, hogy Fótliget érdekeit teljesen figyelmen kívül hagyták. De ez egy hosszú évekre visszanyúló történet.

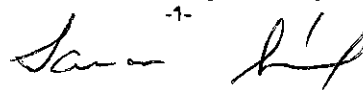
Gajdár Tibor: Még egy megjegyzést szeretne tenni, hogy mindenki vegye nagyon komolyan, hogy igenis van hatása az ellenállásnak. Az egyik elnökségi ülésen az egyik tag kifejtette az aggodalmát, hogy a szomszédunkban milyen beruházásokat terveznek. Ez a tervzet nem valósult meg. Elvette a kedvét a beruházónak. Olyan tervek is voltak, hogy mini erőművet is szerettek volna ide telepíteni. Ha nem léptünk volna fel ilyen határozottan akár meg is valósulhatott volna. A mini erőmű bármit jelenthet, akár azt is, hogy mini atomerőművet szerettek volna telepíteni Magyarországon. Ennek beláthatatlan következményei lehetnek, mert ez a technológia még nem kiforrott. Hangot kell adni annak, hogy nem értünk ezekkel egyet. Oda fognak ilyen erőműveket telepíteni, ahol komoly ipari beruházások vannak, ilyen pl. Gőd is aminek fejlesztésére nagyon komoly tervek vannak. Fel kell lépni ellene, mert el fog lehetetlenülni az életünk.

Makfalvi Árpád levezető elnök bejelentette, hogy a közgyűlés a tervezett feladatát elvégezte, a szükséges határozatokat későbbi írásbeli szavazáson lehet meghozni. Az írásbeli szavazóíveket az ingatlantulajdonosok a április első hetében fogják megkapni. Az írásbeli szavazás során annak a tulajdonosnak a szavazata, aki határidőre nem küldi vissza a szavazóívet hozzájáruló szavazatnak minősül.

Makfalvi Árpád megköszönte a részvételt és bezárta a 2024. évi közgyűlést.

Fót, 2024. március 24.

FÓTLIGET-LAKÓPARK
Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság



FÓTLIGET-LAKÓPARK KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.
üzemeltető