

MEGHÍVÓ

a Fótligeti Ingatlantulajdonosok Üzemeltetési Közössége közgyűlésére

Az Üzemeltető FÓTLIGET-LAKÓPARK Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetőjeként tisztelettel meghívom Önt az Üzemeltetési Közösség közgyűlésére, melynek tervezett időpontja: 2025. március 23. vasárnap 10 óra, helyszíne: Fóti Művelődési Ház, 2151 Fót, Vörösmarty tér 3.

A közgyűlés napirendje:

1. Beszámoló a 2024. évre tervezett és a ténylegesen megvalósult költségvetésről.
(Előterjesztő: Kertész József)
2. A Számvizsgáló Bizottság beszámolója a Bizottság működéséről, a 2024. évi elszámolás véleményezése.
(Előterjesztő: Major Gabriella)
3. 2024. évi költségvetés elszámolásának elfogadása.
(Előterjesztő: Kertész József)
4. Tájékoztató a 2025. évre tervezett feladatokról és a tervezett költségvetésről.
(Előterjesztő: Kertész József)
5. A 2025. évi költségvetési terv elfogadása. A 2025. április 1-től fizetendő közös költség megállapítása.
(Előterjesztő: Major Gabriella)
6. A Számvizsgáló Bizottság, Felügyelő Bizottság és az Alapítvány Kuratóriumi tagjainak megválasztása.
7. SZMSZ és Házirend módosítása. A Számvizsgáló Bizottság és az Üzemeltetési Közösség tagjai által előterjesztett határozati javaslatok megvitatása, döntés a javaslatokról.
8. Egyéb aktuális kérdések.

Határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlést 2025. március 23-án 11.00 órára hívom össze, változatlan napirenddel.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők szavazatának számára tekintet nélkül határozatképes, kivéve, ahol az SZMSZ az ingatlantulajdonosok összszavazatához viszonyított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A Napirendi pontokhoz tartozó előterjesztések, költségtáblázatok, határozat tervezetek, a meghatalmazás nyomtatvány a www.fotliget.hu honlap „Lakóinknak” oldalán közzétételre kerülnek. Igény szerint a dokumentumok nyomtatott formátumban a portán átvehetők.

A napirendi pontok fontosságára tekintettel megjelenésére feltétlenül számítok.

Fót, 2025. március 7.

Tisztelettel:
Kertész József
üzemeltető

FÓTLIGET-LAKÓPARK

Ingtatlankezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

2151 Fót, Igazmondó u. 1.
E-mail: uzemeltetes@fotliget.hu

Tisztelt Tulajdonos!

A 2024. évi tényköltések alapján megállapítható, hogy az 5.1.(2024.04.30) számú határozat által meghatározott, az üzemeltetési költségek felosztásának alapjául szolgáló nettó 154.106.162.-Ft-os tervezett összköltséghez képest a tényköltés 150.554.138.-Ft, a tervteljesülés 97,7%-os. Ezen belül az egyes költségterületek: Igazgatás 88,8%, Porta 101,2%, Kertészet 104,4%, Út 95,4%, Térvilágítás 96,2%. Az Igazgatás költséghely Posta és Bank költségsorain a megemelkedett költségek miatt keletkezett túllépés, az Ügyvitel egyéb költségsoron az 5mFt-os plusz költségkeretből minimális felhasználás történt. A három költséghelyet is érintő vízdíjak a tervezett kétszeres díjemelkedés helyett több mint háromszorosára emelkedtek. A gázdíjakban az év közbeni, tervezéskor még nem ismert alapdíj emelés szintén költségnövekedést okozott. A Porta költséghely Eszközbeszerzés költségsorán a proximity kártya és távirányító beszerzés elmaradása miatt megtakarítás keletkezett (a rendszámfelismerő rendszer előző évi bevezetése a beléptető kártya igényt jelentősen mérsékelte). A Kertészet költséghely Vállalkozói díj költségsorán a parki mosdók rongálás miatti felújítása, az öntözőrendszer meghibásodás miatti felújítása, a Mézeskalács utca fáinak veszélymentesítése és a főút melletti töltésről az útra dőlő 4 db akácfa kivágása okozott nem tervezett plusz költséget. A Hulladékszállítás közös területről költségemelkedését a megnövekedett mennyiségű falevél szállítás okozta (a tavalyi 11 konténer helyett 19 konténernyi falevél elszállítása történt meg). Az Út költséghely síkosság mentesítő anyag költségsorán megtakarítás keletkezett, a tavalyi minimális felhasználás miatt nem volt szükség jégolvasztó anyag beszerzésre. A térvilágítás költséghely Áramdíj költségsorán a LED-es izzócserék eredményeképp kismértékű megtakarítás keletkezett. A közösség építő rendezvényekre a tervezett 1.524.000.-Ft helyett 1.439.918.-Ft került elköltségre. A Magyar Államkincstári számlán elhelyezett betétek összege 101.625.100.-Ft. Az üzemeltetési díj kintlévőség - köszönhetően a tavalyi közgyűlésen meghozott kintlévőség kezelésre vonatkozó szigorításokat tartalmazó SZMSZ módosításnak - 2024. december 31-én 3.074.823.-Ft volt.

A 2025. évi költségvetés-tervezet várható kamatbevétellel csökkentett irányadó tervszáma a tavalyi tény 150.554.138.-Ft helyett 166.252.465.-Ft, ami 10,4 %-os növekedést jelent. Az SZB döntése alapján a tervben a külsős vállalkozások vállalkozási díjainak az SZB által elfogadott emelése, a közüzemi szolgáltatók tavalyival egyező költségei, a portaépület bérleti díjának februártól emelt összege szerepel. A tavalyi +5 mFt-os jogi költségkeret helyett havi 160 eFt szerződött kötelezettségvállalás került betervezésre. A saját dolgozókra vonatkozóan a bérjellegű költségekben az SZB döntése alapján az irodavezető és a kertészeti csoportvezető esetében 11 %-os mértékű emelés került a tervbe beépítésre. A bankköltség emelkedését a tavalyi ősszel bevezetésre került SimplePay bankkártyás fizetési lehetőség komoly költségigénye indokolja. Egyebekben a tervezet a 2024-es tényszámokon alapul. Az SZB a közös költség jelenlegi 60-40%-os telekméret-lakásegység költségmegosztási arányt nem javasolja változtatni. A 2025. 04. 01-től fizetendő közös költség változása az 1-3 havi kiszámlázott közös költség tényszámával korrigálva 11,7 % mértékű. A közgyűlés elé terjesztendő 2025. évi nettó közös költség egységár 20,44 Ft/m²-ről és 11.254.-Ft/lakásegységről 22,82 Ft/m²-re és 12.567.- Ft/lakásegységre nő.

A Felügyelő Bizottság és Alapítvány Kuratórium jelenlegi tagjai tagságukat a következő időszakra vonatkozóan fenntartják. A Számvizsgáló Bizottság jelenlegi tagjai közül Major Gabriella, Juhász Péter és Juhászné Karácsonyi Ágnes tagságát a következő időszakra vonatkozóan fenntartja, Hedrich Béla, Tóth Gergő és Csontos-Vass Judit a Közgyűlésig nyilatkozik döntéséről. Új Számvizsgáló Bizottsági, Felügyelő Bizottsági és Alapítvány kuratóriumi tagra a február 23-i határidőig jelölés nem érkezett. Új tagokra vonatkozó javaslatok, jelölések a közgyűlésen még előterjeszthetők.

A közgyűlésen napirendre kerülnek a Számvizsgáló Bizottság Házirend és SZMSZ módosításra vonatkozó javaslatai:

A Fótligeti zöldterületek védelmében a tulajdonosok által a közös használatú területekből az út és az ingatlan kerítése között használatba vett „előkertek” rendben tartása érdekében (zöldterületen parkolás, elhanyagolt, vagy balesetveszélyes növények) pontosított Házirend kiegészítéseket javasolja elfogadásra a Számvizsgáló Bizottság.

SZMSZ módosítási javaslatában az Állampapírokban lekötésre kerülő, az ingatlantulajdonosok által szerződéskötéskor befizetett óvadékok és amortizációs tartalékok értékének megóvása, az inflációs hatás mérséklésének érdekében javasolja a Számvizsgáló Bizottság a lekötések közötti időszakban a szabad pénzeszközök (kamatok, megképzett éves amortizációk) EUR számlán tartását, lekötését.

A 2024. évi tényköltség, a 2025. évi költségterv és az előterjesztések, valamint a határozatok tervezetei a www.fotliget.hu honlap „Lakóinknak” oldal „Hírek” rovatában kerülnek közzétételre. Igény szerint a dokumentumok nyomtatott formátumban a portán átvehetők.

Kérjük Önöket, hogy esetlegesen fennálló hátralékaikat legkésőbb 2025. március 21-ig rendezzék, mert az SZMSZ 6.6 pontja szerint a közgyűlésen és írásbeli szavazáson nem gyakorolhatja a szavazati jogát az az Ingyantulajdonos, akinek a tulajdonában lévő ingatlanhoz kapcsolódóan 2 havi közös költség összegét meghaladó lejárt esedékességű számlatartozása áll fenn a szavazás időpontjában.

A közgyűlésen meghatalmazással is képviseltethetik magukat.

Meghatalmazás nyomtatvány átvehető a portán, vagy letölthető a honlapról.

Tisztelettel:

Kertész József
üzemeltető

	Igazgatás		Porta		Kertészet		Ut		Térvilágítás		Mindösszesen	
	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény	Terv	Tény
Mindösszesen		88,8%		101,2%		104,4%		95,4%		96,2%	154 106 162	150 554 138
- kamatbevétel											-2 400 000	-2 338 650
Közösségi rendezvények		1 439 918									1 524 000	1 439 918
Összesen:	41 205 469	36 604 418	39 835 350	40 298 773	42 931 617	44 837 567	14 098 526	13 449 462	16 911 200	16 262 650	154 982 162	151 452 870
- munkabér/díj	30 687 839	30 271 605	36 028 800	36 028 800	38 214 917	39 702 737	465 326	465 326	3 229 200	3 539 130	108 626 082	110 007 598
- bérköltség	22 535 580	22 245 900	0	0	6 769 300	6 770 000	0	0	0	0	29 304 880	29 015 900
- járulék	2 662 513	2 896 845	0	0	551 837	758 706	0	0	0	0	3 214 350	3 655 551
- költségtérítés	889 746	808 860	0	0	219 780	199 800	0	0	0	0	1 109 526	1 008 660
- vállalkozói díj	4 600 000	4 320 000	36 028 800	36 028 800	30 674 000	31 974 231	465 326	465 326	3 229 200	3 539 130	74 997 326	76 327 487
- anyagköltség	560 000	606 198	460 000	267 115	1 423 000	1 410 009	1 072 000	766 628	50 000	46 999	3 565 000	3 096 949
- tisztítószer	100 000	106 845	100 000	109 403	70 000	68 672	0	0	0	0	270 000	284 920
- irodaszer	150 000	149 717	10 000	25 931	0	0	0	0	0	0	160 000	175 648
- munkaruha	0	0	0	0	63 000	62 176	0	0	0	0	63 000	62 176
- eszközbeszerzés	60 000	63 295	300 000	71 781	200 000	187 023	72 000	73 471	50 000	46 999	682 000	442 569
- síkosságmentesítő anyag	0	0	0	0	0	0	380 000	152 230	0	0	380 000	152 230
- hulladékgyűjtő zsák	0	0	0	0	285 000	275 985	0	0	0	0	285 000	275 985
- karbantartás	250 000	286 341	50 000	60 000	805 000	816 153	620 000	540 927	0	0	1 725 000	1 703 421
- ügyvitel	6 775 000	2 376 713	0	0	0	0	0	0	0	0	6 775 000	2 376 713
- posta	45 000	96 655	0	0	0	0	0	0	0	0	45 000	96 655
- bank	850 000	1 011 866	0	0	0	0	0	0	0	0	850 000	1 011 866
- közgyűlés költsége	130 000	13 500	0	0	0	0	0	0	0	0	130 000	13 500
- egyéb	5 750 000	1 254 692	0	0	0	0	0	0	0	0	5 750 000	1 254 692
- rezszi	2 620 130	2 815 006	2 678 550	2 864 183	3 205 700	3 149 237	4 170 000	3 939 799	12 000 000	10 952 357	24 674 380	23 720 582
- vízdíj	98 000	126 430	95 000	130 884	45 000	189 875	0	0	0	0	238 000	447 189
- áramdíj	280 000	285 734	700 000	719 676	800 000	217 253	0	0	12 000 000	10 952 357	13 780 000	12 175 020
- gázdíj	170 000	229 312	180 000	217 973	0	0	0	0	0	0	350 000	447 285
- takarítás	503 550	484 950	503 550	475 650	335 700	320 200	0	0	0	0	1 342 800	1 280 800
- öntözővíz fogyasztás	0	0	0	0	1 050 000	1 126 647	0	0	0	0	1 050 000	1 126 647
- bérleti díj	1 200 000	1 320 000	1 200 000	1 320 000	0	0	0	0	0	0	2 400 000	2 640 000
- hóeltolás	0	0	0	0	0	0	1 690 000	1 463 000	0	0	1 690 000	1 463 000
- úttakarítás	0	0	0	0	0	0	2 480 000	2 476 799	0	0	2 480 000	2 476 799
- szúnyog- kártevőirtás	0	0	0	0	350 000	350 000	0	0	0	0	350 000	350 000
- szelektív-hulladékgyűjtés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- hull.száll. közös területről	0	0	0	0	625 000	945 262	0	0	0	0	625 000	945 262
- biztosítás	368 580	368 580	0	0	0	0	0	0	0	0	368 580	368 580
- kommunikáció	295 500	299 896	22 000	19 635	0	0	0	0	0	0	317 500	319 531
- vezetékes telefon	16 500	17 820	0	0	0	0	0	0	0	0	16 500	17 820
- mobil	184 000	182 083	22 000	19 635	0	0	0	0	0	0	206 000	201 718
- internet	95 000	99 993	0	0	0	0	0	0	0	0	95 000	99 993
- egyéb költség	267 000	235 000	346 000	345 020	48 000	44 384	139 200	19 281	0	0	800 200	643 685
- beléptetőrendszer karb.tart.	0	0	140 000	141 700	0	0	0	0	0	0	140 000	141 700
- szoftver, hardver karb.tart.	60 000	55 000	180 000	178 000	0	0	0	0	0	0	240 000	233 000
- útjelző táblák, utcanévtáblák	0	0	0	0	0	0	120 000	0	0	0	120 000	0
- üzemorvos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- munka és tűzvédelem	207 000	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	207 000	180 000
- anyagbeszerzés	0	0	26 000	25 320	48 000	44 384	19 200	19 281	0	0	93 200	88 985
- amortizáció	0	0	300 000	774 020	40 000	531 200	8 252 000	8 258 428	1 632 000	1 724 164	10 224 000	11 287 812

	Igazgatás		Porta		Kertészet		Ut		Térvilágítás		Mindösszesen	
	2024 tény	2025 terv	2024 tény	2025 terv	2024 tény	2025 terv	2024 tény	2025 terv	2024 tény	2025 terv	2024 tény	2025 terv
Mindösszesen		113,0%		110,0%		110,7%		107,0%		106,5%	150 554 138	166 252 465
- kamatbevétel											-2 338 650	-2 400 000
Közösségi rendezvények	1 439 918	1 646 000									1 439 918	1 646 000
Összesen:	36 604 418	41 345 750	40 298 773	44 338 545	44 837 567	49 615 035	13 449 462	14 392 971	16 262 650	17 314 164	151 452 870	167 006 465
- munkabér/díj	30 271 605	32 692 800	36 028 800	39 726 000	39 702 737	44 412 935	465 326	482 543	3 539 130	3 540 000	110 007 598	120 854 278
- bérköltség	22 245 900	23 886 800	0	0	6 770 000	7 447 000	0	0	0	0	29 015 900	31 333 800
- járulék	2 896 845	3 026 000	0	0	758 706	834 575	0	0	0	0	3 655 551	3 860 575
- költségterítés	808 860	880 000	0	0	199 800	260 000	0	0	0	0	1 008 660	1 140 000
- vállalkozói díj	4 320 000	4 900 000	36 028 800	39 726 000	31 974 231	35 871 360	465 326	482 543	3 539 130	3 540 000	76 327 487	84 519 903
- anyagköltség	606 198	620 000	267 115	345 000	1 410 009	1 495 000	766 628	1 072 000	46 999	50 000	3 096 949	3 582 000
- tisztítószer	106 845	110 000	109 403	110 000	68 672	70 000	0	0	0	0	284 920	290 000
- irodaszer	149 717	150 000	25 931	25 000	0	0	0	0	0	0	175 648	175 000
- munkaruha	0	0	0	0	62 176	65 000	0	0	0	0	62 176	65 000
- eszközbeszerzés	63 295	60 000	71 781	150 000	187 023	200 000	73 471	72 000	46 999	50 000	442 569	532 000
- síkosságmentesítő anyag	0	0	0	0	0	0	152 230	380 000	0	0	152 230	380 000
- hulladékgyűjtő zsák	0	0	0	0	275 985	310 000	0	0	0	0	275 985	310 000
- karbantartás	286 341	300 000	60 000	60 000	816 153	850 000	540 927	620 000	0	0	1 703 421	1 830 000
- ügyvitel	2 376 713	4 430 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 376 713	4 430 000
- posta	96 655	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	96 655	100 000
- bank	1 011 866	1 560 000	0	0	0	0	0	0	0	0	1 011 866	1 560 000
- közgyűlés költsége	13 500	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	13 500	100 000
- egyéb	1 254 692	2 670 000	0	0	0	0	0	0	0	0	1 254 692	2 670 000
- rezszi	2 815 006	3 054 950	2 864 183	3 125 525	3 149 237	3 130 900	3 939 799	4 440 000	10 952 357	12 000 000	23 720 582	25 751 375
- vízdíj	126 430	130 000	130 884	130 000	189 875	190 000	0	0	0	0	447 189	450 000
- áramdíj	285 734	300 000	719 676	720 000	217 253	230 000	0	0	10 952 357	12 000 000	12 175 020	13 250 000
- gázdíj	229 312	230 000	217 973	230 000	0	0	0	0	0	0	447 285	460 000
- takarítás	484 950	537 130	475 650	545 525	320 200	360 900	0	0	0	0	1 280 800	1 443 555
- öntözővíz fogyasztás	0	0	0	0	1 126 647	1 050 000	0	0	0	0	1 126 647	1 050 000
- bérleti díj	1 320 000	1 480 000	1 320 000	1 500 000	0	0	0	0	0	0	2 640 000	2 980 000
- hóeltolás	0	0	0	0	0	0	1 463 000	1 690 000	0	0	1 463 000	1 690 000
- úttakarítás	0	0	0	0	0	0	2 476 799	2 750 000	0	0	2 476 799	2 750 000
- szünycg- kártevőirtás	0	0	0	0	350 000	350 000	0	0	0	0	350 000	350 000
- szelektív-hulladékgyűjtés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- hull.száll. közös területről	0	0	0	0	945 262	950 000	0	0	0	0	945 262	950 000
- biztosítás	368 580	377 820	0	0	0	0	0	0	0	0	368 580	377 820
- kommunikáció	299 896	308 000	19 635	22 000	0	0	0	0	0	0	319 531	330 000
- vezetékes telefon	17 820	18 000	0	0	0	0	0	0	0	0	17 820	18 000
- mobil	182 083	190 000	19 635	22 000	0	0	0	0	0	0	201 718	212 000
- internet	99 993	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	99 993	100 000
- egyéb költség	235 000	240 000	345 020	346 000	44 384	45 000	19 281	140 000	0	0	643 685	771 000
- beléptetőrendszer karb.tart.	0	0	141 700	140 000	0	0	0	0	0	0	141 700	140 000
- szoftver, hardver karb.tart.	55 000	60 000	178 000	180 000	0	0	0	0	0	0	233 000	240 000
- útjelző táblák, utcanévtáblák	0	0	0	0	0	0	0	120 000	0	0	0	120 000
- üzemorvos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- munka és tűzvédelem	180 000	180 000	0	0	0	0	0	0	0	0	180 000	180 000
- anyagbeszerzés	0	0	25 320	26 000	44 384	45 000	19 281	20 000	0	0	88 985	91 000
- amortizáció	0	0	774 020	774 020	531 200	531 200	8 258 428	8 258 428	1 724 164	1 724 164	11 287 812	11 287 812

2025. ÉVI NETTÓ KÖZÖS KÖLTSÉG TERVEZET

	IGAZGATÁS	PORTA-SZOLGÁLAT	PARK ÉS ZÖLDFELÜLET FENNTARTÁS	ÚTHÁLÓZAT	TÉRVILÁGÍTÁS	MINDÖSSZESEN
Mindösszesen:	24,8%	26,5%	29,7%	8,6%	10,4%	166 252 465
Kamatbevétel						-2 400 000
Közösségi rendezvények						1 646 000
Összesen:	41 345 750	44 338 545	49 615 035	14 392 971	17 314 164	167 006 465
- munkabér/díj	32 692 800	39 726 000	44 412 935	482 543	3 540 000	120 854 278
- bérköltség	23 886 800	0	7 447 000	0	0	31 333 800
- járulék	3 026 000	0	834 575	0	0	3 860 575
- költségtérítés	880 000	0	260 000	0	0	1 140 000
- vállalkozói díj	4 900 000	39 726 000	35 871 360	482 543	3 540 000	84 519 903
- anyagköltség	620 000	345 000	1 495 000	1 072 000	50 000	3 582 000
- tisztítószer	110 000	110 000	70 000	0	0	290 000
- irodaszer	150 000	25 000	0	0	0	175 000
- munkaruha	0	0	65 000	0	0	65 000
- eszközbeszerzés	60 000	150 000	200 000	72 000	50 000	532 000
- síkosságmentesítő anyag	0	0	0	380 000	0	380 000
- hulladékgyűjtő zsák	0	0	310 000	0	0	310 000
- karbantartás	300 000	60 000	850 000	620 000	0	1 830 000
- ügyvitel	4 430 000	0	0	0	0	4 430 000
- posta	100 000	0	0	0	0	100 000
- bank	1 560 000	0	0	0	0	1 560 000
- közgyűlés költsége	100 000	0	0	0	0	100 000
- jogi eljárások költsége	2 670 000	0	0	0	0	2 670 000
- rezszi	3 054 950	3 125 525	3 130 900	4 440 000	12 000 000	25 751 375
- vízdíj	130 000	130 000	190 000	0	0	450 000
- áramdíj	300 000	720 000	230 000	0	12 000 000	13 250 000
- gázdíj	230 000	230 000	0	0	0	460 000
- takarítás	537 130	545 525	360 900	0	0	1 443 555
- öntözővíz fogyasztás	0	0	1 050 000	0	0	1 050 000
- bérleti díj	1 480 000	1 500 000	0	0	0	2 980 000
- hőellátás	0	0	0	1 690 000	0	1 690 000
- úttakarítás	0	0	0	2 750 000	0	2 750 000
- szűnyog-kártevőirtás	0	0	350 000	0	0	350 000
- szelektív-hulladékgyűjtés	0	0	0	0	0	0
- hull.száll. közös területről	0	0	950 000	0	0	950 000
- biztosítás	377 820	0	0	0	0	377 820
- kommunikáció	308 000	22 000	0	0	0	330 000
- vezetékes telefon	18 000	0	0	0	0	18 000
- mobil	190 000	22 000	0	0	0	212 000
- internet	100 000	0	0	0	0	100 000
- egyéb költség	240 000	346 000	45 000	140 000	0	771 000
- beléptetőrendszer karb.tart.	0	140 000	0	0	0	140 000
- szoftver, hardver karb.tart.	60 000	180 000	0	0	0	240 000
- útjelző táblák, utcanévtáblák	0	0	0	120 000	0	120 000
- üzemorvos	0	0	0	0	0	0
- munka és tűzvédelem	180 000	0	0	0	0	180 000
- anyagbeszerzés	0	26 000	45 000	20 000	0	91 000
- amortizáció	0	774 020	531 200	8 258 428	1 724 164	11 287 812

2024. év tény

110,4% 150 554 138

2025. ÉVI NETTÓ KÖZÖS KÖLTSÉG TERVEZET

A tervezet alapján, 60-40 %-os megosztási arány szerint fizetendő, **nettó** közös költség 2025.04.01. - 2026.03.31. időszakban:

22,73 Ft / m2 + 12 517 Ft / lakás

A tervezet alapján alapján egy 1.200 m2-es telek **havi bruttó** közös költség előlege 2025.04.01. - 2026.03.31. időszakban:

1 lakásos	50 537 Ft
2 lakásos / lakás	33 217 Ft
4 lakásos / lakás	24 557 Ft

I.-III. hónap: **41 211 662 Ft**

összes telek m2: 366 741

telek m2 szerint:	22,7301 Ft	22,73 Ft	11,20%	20,44 Ft 2024-ben
lakásszám szerint:	12 516,60 Ft	12 517,00 Ft	11,22%	11 254,00 Ft 2024-ben
04.01-től éves kk bev.:	60,00%	75 024 482 Ft	75 024 206 Ft	
04.01-től éves kk bev.:	40,00%	50 016 321 Ft	50 017 932 Ft	
éves kk bevétel:		166 252 465 Ft	166 253 800 Ft	
költségterv:		166 252 465 Ft	166 252 465 Ft	
		0 Ft	1 335 Ft	

	arány	4 - 12 hónap (1 - 3 hó fix)	lakás Ft/db/hó				
	60,00%	75 024 482 Ft		336	db	1/1 telek	
	40,00%	50 016 321 Ft	12 516,60 Ft	2	87	2 lakásos	
				3	7	3 lakásos	
				4	11	4 lakásos	
				5	2	5 lakásos	
				22	1	22 lakásos	
					108	telken társasház	
					271	lakás össz.	
					444,0	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			2024 költségterv szerint 12. hóban bruttó/lakás	2025 költségterv szerint 04. hótól bruttó/lakás	változás aránya	változás bruttó Ft-ban hó/lakás
1200	1 lakásos	1	45 443 Ft	50 537 Ft	11,2%	5 094 Ft
1200	2 lakásos	2	29 868 Ft	33 217 Ft	11,2%	3 349 Ft
1200	3 lakásos	3	24 676 Ft	27 443 Ft	11,2%	2 767 Ft
1200	4 lakásos	4	22 080 Ft	24 557 Ft	11,2%	2 477 Ft
1200	5 lakásos	5	20 523 Ft	22 825 Ft	11,2%	2 302 Ft
1700	5 lakásos	5	23 119 Ft	25 711 Ft	11,2%	2 593 Ft
5300	22 lakásos	22	20 546 Ft	22 851 Ft	11,2%	2 305 Ft

KÖLTSÉGEK TARTALMA

Igazgatás

Munkabér/díj

Béreköltség:	ügyvezető és irodavezető 12+1 havi bére
Járulék:	bér járulékai
Költségtérítés:	utazási költségtérítés, cafeteria
Vállalkozói díj:	könyvelő, ügyvéd, könyvvizsgáló díja

Anyagköltség

Tisztítószer:	iroda takarításához
Irodaszer:	irodaszer, nyomtatvány, boríték, levélpapír
Eszközbeszerzés:	nyomtató, számítógép tartozék, irodaberendezés
Karbantartás	fénymásoló, nyomtató, fax bérleti díja

Ügyvitel

Posta:	levélfeladás
Bank:	bankszámlavezetési, kezelési díj
Közgyűlés költsége:	terembérleti díj, projektor bérleti díj
Jogi eljárások költsége	illetékek, fizetési felszólítások, VH. eljárások díjai, közjegyzői költségek, +5MFt

Rezsi

Vízdíj:	iroda vízfogyasztása
Áramdíj:	iroda áramfogyasztása
Gázdíj:	iroda fűtés, vízmelegítés költsége
Takarítás:	iroda napi takarítása, évente nagytakarítás
Bérleti díj:	iroda bérleti díja
Biztosítás:	felelősség és vagyonbiztosítás

Kommunikáció

Vezetékes:	telefonos ügyintézés
Mobil:	telefonos ügyintézés
Internet	internet használat

Egyéb költség

Szoftver, hardver karbantartás:	számítógép, honlap
Üzemorvos:	munkaalkalmassági vizsgálat
Munka és tűzvédelem:	munkavédelmi oktatás, munkabiztonsági felügyelet
Anyagbeszerzés:	irodaszer, tisztítószer, stb.

Portaszolgálat

Munkabér/díj

Vállalkozói díj:	2 fő, napi 24 óra
------------------	-------------------

Anyagköltség

Tisztítószer:	porta helyiség takarításához
Eszközbeszerzés:	belépőkártya
Karbantartás:	

Rezsi

Vízdíj:	portaszolgálat vízfogyasztása
Áramdíj:	porta helyiség áramfogyasztása
Gázdíj:	porta helyiség fűtés, vízmelegítés költsége
Takarítás:	porta helyiség napi takarítása, évente nagytakarítás
Bérleti díj:	porta helyiség bérleti díja

Kommunikáció

Mobil:	szolgálati telefon
--------	--------------------

Egyéb költség

Beléptetőrendszer karb.tart.:	eseti karbantartás 6 alkalom/év
Szoftver, hardver karbantartás:	beléptető rendszer

Amortizáció

	kerítés, sorompó
--	------------------

Park és zöldfelület fenntartás

Munkabér/díj

Béreköltség:	1 fő park és kertfenntartó 12+1 havi bére
Járulék:	bér járulékai
Költségtérítés:	utazási költségtérítés
Vállalkozói díj:	fűkaszalás és fűnyírás, magassági ágvágás, növényápolás, árkok és egyéb közös zöldfelületek rendbentartása, árkok füvesítése, közös területek felügyelete

Anyagköltség

Tisztítószer:	mosdó-wc takarításához
Munkaruha:	munka-, és védőruha költsége
Eszközbeszerzés:	kéziszerszám és eszköz vásárlás
Hulladékgyűjtő zsák:	szemeteszsák park és útmenti hulladékgyűjtőkbe, kutyazacsók
Karbantartás:	játszótér karbantartás, növények pótlása, közösségi hulladékgyűjtők karbantartása

Rezi

Vízdíj:	mosdó-wc vízfogyasztása
Áramdíj:	park terület áram költsége
Takarítás:	mosdó-wc helyiség takarítása
Öntözővíz fogyasztás:	automata öntöző, kézi locsolás
Szúnyog-kártevőirtás:	légi és földi szúnyogirtás, növény kártevők elleni permetezés
Hulladékszállítás közös területről:	tavaszi-őszi közös terület nagytak. hulladék elszállítás költsége, kommunális hulladék 240l/hét, őszi falevel konténeres elszállítása

Kommunikáció

Mobil:	szolgálati telefon
--------	--------------------

Egyéb költség

Szoftver, hardver karbantartás:	park kamerarendszer karbantartása
Anyagbeszerzés:	szerszám, vegyszer stb.

Amortizáció

park, mosdó épület, játszótéri eszközök

Úthálózat

Anyagköltség

Eszközbeszerzés:	takarítóeszközök, fogyóeszköz
Síkosságmentesítő anyag:	útszóró homok, jégolvasztó
Karbantartás:	úthibák, jelzőablak, útfestések javítása

Rezi

Hótolás, síkosságmentesítés:	évi 3 hónapban gépek készenléti díja és munkavégzés óradíja
Úttakarítás:	utak seprése havi 2 alkalommal, 9 hónapban

Egyéb költség

Anyagbeszerzés:	eszközök
-----------------	----------

Amortizáció

aktivált útberuházások, sétány, járda burkolat

Térvilágítás

Munkabér/díj

Vállalkozói díj:	vállalkozó karbantartási díja, emelőkosaras jármű és villanyoszlop tisztítás díja
------------------	---

Anyagköltség

Eszközbeszerzés:	villanyserelési anyagok
------------------	-------------------------

Rezi

Áramdíj:	térvilágítás tervezett fogyasztása
----------	------------------------------------

Egyéb költség

Anyagbeszerzés:	villanyserelési anyagok
-----------------	-------------------------

Amortizáció

térvilágítási hálózat

Határozatok tervezetei **a 2025. március 23-i közgyűlésre**

3.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal elfogadja az Üzemeltető Kft. ügyvezetőjének beszámolóját a 2024. évi költségvetés teljesítéséről, és a 2024. évi tényleges költségek összegét nettó 150.554.138.-Ft-ban állapítja meg.

5.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal elfogadja a 2025. évi költségvetés tervezetét, melynek nettó összege 166.252.465.-Ft.

5.2.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy a fizetendő közös költség összegét 2025. április 1-e és 2026. március 31-e közötti időszakra a következő módon állapítja meg:

Az 5.1.(2025.03.23.) 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 22,73 Ft/telekm² és nettó 12.517.-Ft/lakásegység, mely összegeket +27% ÁFA terhel.

6.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés a jelöltek közül db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal 2025. április 16-tól 2026. április 15-ig a Számvizsgáló Bizottság tagjának megválasztja Major Gabriellát, Hedrich Bélát, Juhász Pétert, Tóth Gergőt, Juhászné Karácsonyi Ágneszt és .

6.2.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal 2025. június 1-től 2026. május 31-ig a FÓTLIGET-LAKÓPARK Közhasznú Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottság tagjának megválasztja Szücs András, Makfalvi Árpádot, Kassai Zsoltot, Laskawy-Gáspár Katalint és Major Gabriellát.

6.3. (2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal javasolja a Pro Fótliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány alapítójának, hogy 2025. május 1-től, 2026. április 30-ig a kuratórium tagjának nevezze ki Makfalvi Árpádot, Szücs András és Hedrich Bélát.

7.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy a Házirend 2.10/d. pont első mondata az alábbiak szerint kiegészül:

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

7.2.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy a Házirend 2.11/a. pont az alábbiak szerint kiegészül:

- a) *A parkok és zöldfelületek karbantartását, növénytelepítést, kivágást, stb. csak az Üzemeltető végezheti a közös költség terhére. Amennyiben a közös használatú utak területén az ingatlantulajdonos által a saját ingatlana előtt az útburkolat és a telekhatár közötti zöldterületen telepített növények balesetveszélyessé vagy gondozatlanná válnak, az üzemeltetés (a tulajdonos előzetes írásbeli felszólítása után) jogosult elvégeztetni a zöldterület rendezését, veszélymentesítését. A munkák költsége ez esetben az érintett ingatlantulajdonost terheli.*

7.3.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés db igen szavazattal, db nem szavazattal és db tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy az SZMSZ 11. pontja az alábbiakkal egészül ki:

11. Az óvadék kezelésének szabályai

Az Üzemeltető köteles az óvadék összegét külön számlán kezelni és azt lekötni. A lekötésből származó kamatbevétel működési költségekre felhasználható. A lekötések közötti időszakban képződött szabad pénzeszközök EUR számlán kezelendők.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott (lakcím:
.....szem. ig. sz.:)

meghatalmazom

..... (lakcím:
....., szem. ig. sz.:.....)

hogy FÓTLIGET-LAKÓPARK Üzemeltetési Közösség 2025. március 23. napi Közgyűlésén teljes jogkörrel képviseljen, helyettem és nevemben teljes körűen eljárjon, jognyilatkozatokat tegyen, szavazzon.

Fót, 2023.

.....
meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom:

.....
meghatalmazott

Előttünk mint tanúk előtt:

1.) Név:

2.) Név:

Lakcím:

Lakcím:

Sz. ig. sz.:

Sz. ig. sz.: