

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

mely készült a

Fótligeti Ingatlantulajdonosok Üzemeltetési Közössége 2025. március 23-án megtartott közgyűlésén.

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

A közgyűlés időpontja: 2025. március 23. 10.00 óra

A közgyűlés meghívóban meghirdetett 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. A 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.
(Előterjesztő: Kertész József)
7. SZMSZ és Házi rend módosítása. A Számvizsgáló Bizottság és az Üzemeltetési Közösség tagjai által előterjesztett határozati javaslatok megvitatása, döntés a javaslatokról.
(Előterjesztő: Major Gabriella)
8. Egyéb aktuális kérdések.

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

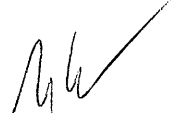
Kertész József, a Fótliget-Lakópark Közhasznú Nonprofit Kft. ügyvezetője köszöntötte a jelenlévőket és megállapította, hogy **az összes szavazatok 21,47%-a van képviselve, így a 10.00 órai időpontra meghirdetett közgyűlés nem határozatképes, ezért 11.00 órától a megismételt közgyűlés kerül megtartásra.**

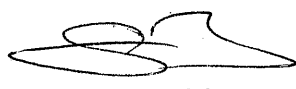
11.00 órakor a megismételt közgyűlést Kertész József megnyitotta, javasolta, hogy a levezető elnöki feladatot Makfalvi Árpád lássa el.

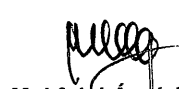
Makfalvi Árpád elfogadta a felkérést és ismertette a szavazás módját:

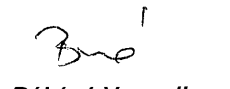
Közgyűlési jegyzőkönyv FÓTLIGETI INGATLANTULAJDONOSOK ÜZEMELTETÉSI KÖZÖSSÉGE

1.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

A határozathozatalnál mindenki az érkezéskor kapott számmal ellátott kártyáját emeli fel, aminek alapján a szavazatszámológók összesítik 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, Laskawy-Gáspár Katalint szavazatszámológónak, Szücs Andrást és Major Gabriellát a jegyzőkönyv hitelesítőjének.

A jelenléti ív szerint megállapítást nyert, hogy a közgyűlésen személyesen, vagy meghatalmazott útján az összes szavazatok 21,47 %-a van képviselve, akik 96.737 db szavazati joggal rendelkeznek (ebből Pro Fótliget 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.

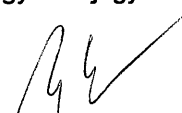
Makfalvi Árpád: Jól látható többséggel, igennel szavaztak. Ellene senki nem szavazott. Tartózkodás nem volt. A szavazás egyhangú volt.

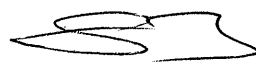
A közgyűlés 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal megválasztotta Makfalvi Árpádot levezető elnöknek, Bókáné Varga Ilonát jegyzőkönyvvezetőnek, Laskawy-Gáspár Katalint szavazatszámológónak, Szücs Andrást és Major Gabriellát a jegyzőkönyv hitelesítőjének.

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 Fótliget 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
- az Alapítvány az adott kérdésben saját véleményét alakította ki.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Tájékoztatja 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 kuratóriuma támogatja 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., 7.3 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, vagy valamelyik napirendi pont megvitatását halasszuk a végére? Ha valaki kérdést tesz fel, mindig mondja előtte a nevét, hogy jegyzőkönyvezhető legyen a hozzászólása.

1. napirend:

Beszámoló a 2024. évre tervezett és a ténylegesen megvalósult költségvetésről.

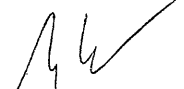
Makfalvi Árpád: Átadja a szót Kertész József ügyvezetőnek, aki a 2024. évi költségvetésünk teljesítéséről ad szóbeli tájékoztatást. Az előterjesztések már korábban kiküldésre kerültek mindenki számára a közös költség számla mellékleteként.

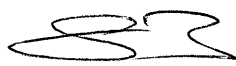
Kertész József szóban kiegészítette az előzetesen közzétett 2024. évi elszámolást.

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 tényköltség 150.554.138.-Ft. A közzétételre került, költséghelyenkénti részletes táblázat alapján a tényköltségek a tervezetthez képest 97,7%-os szinten, költséghelyenként az

- igazgatás költséghelyen 88,8%-ban,
- porta költséghelyen 101,2%-ban,
- kertészet költséghelyen 104,4%-ban,
- út költséghelyen 95,4%-ban,
- térvilágítás költséghelyen 96,2%-ban teljesültek.

Kertész József elmondja, hogy az Igazgatás költséghely Posta és Bank költség sorain a megemelkedett költségek miatt keletkezett túllépés, ezek fix áras szolgáltatások, amikkel nem nagyon tudunk mit kezdeni, az Ügyvitel egyéb költség soron szerepelt az az 5 m. Ft-os költségkeret, amit az akkumulátor gyárak elleni fellépésre terveztünk tavaly, az 5mFt-os plusz költségkeretből minimális felhasználás történt. A perek mennek, viszont nem igényeltek néhány szakértői munkán kívül költséget, úgyhogy ez nem került teljes mértékben felhasználásra. A három költséghelyet is érintő vízdíjak a tervezett kétszeres vízdíj emelkedést terveztünk, mert a közületek számára megemelték a vízdíjakat, de több mint háromszorosára emelkedtek. Amit év elején velünk előre közöltek azok csak a m3 díjemelkedések voltak, de az összes rendelkezésre állási és egyéb alapidíj is emelkedett. Nem túl nagy tétel, de mint emelkedés az előzőhöz képes jelentős. Az elektromos áramdíjak a tervezett szinten alakultak, a ledes izzók cseréje miatt valamivel kevesebbet fogyasztottunk, mint azt eredetileg terveztük. A fogyasztás nagymértékben függ attól is, hogy az ELMŰ mikor és hogyan kapcsolja be a közvilágítást, a mi közvilágításunk is a Budapestivel együtt kapcsolódik, ennek az időtartamában nincs beleszólásunk. A gázdíjakban az év közbeni, tervezéskor még nem ismert alapidíjemelés szintén költségnövekedést okozott. A Porta költség hely Eszközbeszerzés költség során a


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

proximity kártya és távirányító beszerzés elmaradása miatt megtakarítás keletkezett (a rendszámfelismerő rendszer előző évi bevezetése a beléptető kártya igényt jelentősen mérsékelte). A Kertészeti költségköltség Vállalkozói díj költségköltség során a parki mosdók rongálás miatti felújítása, a kertészethez tartozik a parki mosdók fenntartása, rendben tartása is, ahol elég jelentős felújításra volt szükség, jelentős rongálások miatt. Mind a két mosdót leszakították, újra kellett falazni, ennek megfelelően újra kellett csempézni is, amivel a tervezéskor nem számoltunk. Sajnos ez nagyságrendileg 100 eFt-os nagyságrendű kár volt. Az öntözőrendszer meghibásodás miatti felújítása, a Mézeskalács utca fának veszélymentesítése és a főút melletti töltésről az útra dőlő 4 db akácfa kivágása okozott még nem tervezett plusz költséget. A Hulladékcszállítás közös területéről költségemelkedését a megnövekedett mennyiségű falevél elszállítása okozta (a tavalyi 11 konténer helyett 19 konténernyi falevél elszállítása történt meg). Az Út költségköltség hely síkosság mentesítő anyag költségköltség során megtakarítás keletkezett, a tavalyi minimális felhasználás miatt nem volt szükség jégolvasztó anyag beszerzésre. A térvilágítás költségköltség hely áramdíj költségköltség során a LED-es izzócserék eredményeképp kismértékű megtakarítás keletkezett.

Makfalvi Árpád: Van-e az elhangzottakkal kapcsolatban kérdés?

Gajdár Tibor: Gratulálni szeretne, hogy egy ilyen gazdasági környezetben, ami most van, ilyen pontosan és ilyen jól működnek a dolgok. Tudatosítani kellene a lakótársakban is, hogy ez nagyon ritka Magyarországon. Az üzemeltetésnek és azoknak is, akik ebben részt vesznek társadalmi munkában köszönet. A közvilágítással kapcsolatban lenne egy kérdése, a tájékoztatóban elhangzott, hogy csökkent a fogyasztás, kérdése, hogy hogy állunk az izzók cseréjével?

Kertész József: A fő úton körbe a 100 wattos nátriumgőz lámpák helyett 37 wattot fogyasztó ledes lámpák kerültek beépítésre, egy harmadára csökkent ott a teljesítmény. Ezzel számolt az üzemeltetés, de jó hír, hogy még ennél is 3-5%-kal kedvezőbb az eredmény. Az izzócseréket a megtakarítás terhére tovább fogjuk folytatni. Amit az áramdíjból sikerül megtakarítani, azt fogjuk az izzócserékre fordítani a kis utcákban is, így egyszer a végére érünk anélkül, hogy nagyobb összeget kellene beruházásra fordítani. Az összesnek a befejezése most kb. 5 millió Ft. lenne. De így ezzel nem kell megterhelni a költségvetést, hanem így részenként fogjuk tudni folytatni.

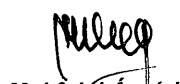
Gajdár Tibor: Kérdezi, hogy lehet-e tudni, hogy kik voltak, akik megrongálták a parkban a mosdót? Van-e valami felvétel erről?

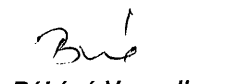
Kertész József: Voltak más károkozások is, ahol a kamera felvételek alapján fel tudtuk deríteni, hogy kik voltak a károkozók és mit csináltak. Volt, hogy tönkre tették pl. a pelenkázót, és mindenféle más dolog is volt, ezeket a szülők megtérítették. Ezek 8-12 éves gyerekek voltak, akik felültek a pelenkázóra, ugráltak a tetején. Volt, aki felült, vagy felállt a mosdóra, de hogy mikor szakadt le, azt nem tudták bizonyítani így a kárt sem lehetett továbbhárítani. Tavaly két ilyen kártérítés történt. Amikor a gyermekek szülei szembesültek a bizonyítékokkal nem hittek a szemüknek... Sok mindent tenni nem tudunk. Most is van olyan, hogy bemennek a mosdóba, letekerik a wc papírt, bevezetik és nagyobb galacsinokat készítve belőlük feldobálják a plafonra, hogy felragadjon, legalább fél órán keresztül szórakoznak ezzel. Kitakarítjuk, leszedjük, de elkeserítő, hogy hova jutottunk. Akik ilyeneket csinálnak, azok tizenéves gyerekek, akik bandában követik el ezeket a dolgokat. Tavaly előtt a tinik voltak, akik lerészegedtek a mosdóépületnél, egy csomó italos üveget, széttört üvegdarabokat szedettünk össze utánuk. Ezekben az esetekben is meg tudták találni a gyerekeket és tudtak beszélni a szülőkkel. Mostanra nagyjából megszűntek vagy legalábbis nem jellemzőek a hasonló esetek, de ez egy folyamatos küzdelem.

Blahó János: Szerinte emiatt nem kell aggódni, mert ez a tizenéves korosztály sajátossága.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Kertész József tovább folytatja beszámolóját: A közösség építő rendezvényekre a tervezett 1.524.000.-Ft helyett 1.439.918.-Ft került elköltésre. 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 kintlévőség 2023. december 31-én 17.182.720.-Ft volt.)

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

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 2024. évi munkájáról, tartsa meg beszámolóját.

2. napirend:

A Számvizsgáló Bizottság képviselőjének beszámolója a Számvizsgáló Bizottság működéséről, a 2024. évi elszámolás véleményezése.

Major Gabriella: Röviden bemutatta a lakópark működési rendjét, beszélt az alapadatokról, azért is, hogy láthassuk a méreteinket, hogy mennyi hatásunk lehet az önkormányzatra. Sajnos nem sok, és az önkormányzatnak is egyre kisebbek a lehetőségei. Hogy semmilyen szinten nem hat Fótliget, az így nem igaz, hiszen neki is sikerült bekerülnie a képviselő testületbe. Fótliget-Lakópark szabályozási háttere, egyrészt a társasházakról szóló törvény, ami kicsit megtévesztő, mert a társasházi törvény nem vonatkozik Fótligetre, mert nem vagyunk társasház, viszont a szabályozás ennek a mintájára valósult meg. Különleges időszak volt ez a ciklus, ami a lakók felé nem volt annyira nyilvános, de sajnos az utóbbi néhány hétben az SZB tagjai között egy nagyon nagy konfliktus helyzet alakult ki, aminek következtében az SZB tagok az ő kivételével nem vállalják tovább a tagságot. Azt gondolja, hogy egy erőteljes, több rétegű kommunikációs problémáról volt szó, ezért arra gondolt, hogy az előző évekhez képest részletesebben beszél Fótliget működési szerkezetéről. Arra számított, hogy legalább 20-an jelen lesznek a közgyűlésen, de ez nem így alakult. Ezt az anyagot felteszik majd a honlapra és bárki részletesen megnézheti. A lakóparknak 5 tulajdonosa van, a Fótliget- SK, Fótliget-SM, Fótliget Ingatlanközvetítő és Ingatlanhasznosító, Fótliget-Terra Kft. és a Pro Fótliget Közhasznú Alapítvány, a cégek közül az alapítvány minősített többséggel rendelkezik. A lakópark ügyvezetését Kertész József látja el, neki a Ptk. szerint is vezető tisztségviselői felelőssége is van, de munkaviszonyban látja el a feladatait, ezért felelőssége a Munka Törvénykönyve alapján is fennáll. Más, mint egy átlag munkavállaló, különféle jogokkal és kötelezettségekkel jár a tisztsége. A kft-nek Felügyelő Bizottsága is van, ami nem egyenlő a Számvizsgáló Bizottsággal. A Felügyelő Bizottság hatáskörét a Ptk. szabályozza, illetve a cég társasági szerződésében is le van szabályozva. Ismertette a tagokat és a jogkörrel járó felelősségüket és jogait. A következő a közgyűlés, ami nem azonos a kft. taggyűlésével. A lakópark egy üzemeltetési közösséget alkot, aminek működését az SZMSZ szabályozza, illetve a házirendbe vannak meghatározva jogok és kötelezettségek. A lakóknak egyedi szerződéseik vannak, ez alapján szavazhatnak. A közgyűlés dönt a lakópark ügyeiről a közösség legfőbb döntéshozó szerve. A Számvizsgáló Bizottság tagjait is a közgyűlés választja, delegálhat a Felügyelő Bizottságba is tagokat, közös használatú területekről dönthet, illetve az üzemeltetés működésével kapcsolatban is lehetnek javaslatai. Az SZB hasonló, mint a társasági törvényben a számvizsgáló bizottság, de nincsen rá egy speciális jogszabály, mint a társasházakra a társasházi törvény, a Ptk. szerződéses jog vonatkozhat erre az egész keretrendszerre. Összehasonlította a társasházi törvény szerinti SZB jogait és kötelezettségeit a mi SZB-kel. Bemutatta az eltéréseket és hasonlóságokat, amiből kiderült, hogy a lakópark SZB-je erősebb jogosultságokkal rendelkezik, mint a társasházi törvény szerinti

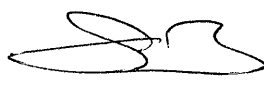
SZB. Ez a konstrukció már közel 20 éve működik, ezért egyetért Makfalvi Árpáddal abban, hogy talán azért vesznek részt ilyen kevesen a közgyűlésen, mert kevés problémával jól működik a rendszer. A törvénnyel is összehasonlította. Jogszabály nem vonatkozik rá, csak az SZMSZ, amit a közgyűlés is elfogadott, amit pedig az üzemeltetési közösség is elfogadott az egyedi üzemeltetési szerződésekkel. Az SZB ellenőrzi az üzemeltetést, költségvetés, beszámolót véleményezhet, közgyűlés összehívását kezdeményezheti. Ha nem hívja össze az üzemeltetés az SZB összehívhatja, irat betekintési joga van. Idáig is az ellenőrzés során, ha kért valamilyen dokumentációt az SZB, abba betekinthezt, ezek voltak a hasonlóságok. A különbségek, amik alapján azt látta, hogy a lakópark SZB-nek szélesebb jogköre van pl. hogy véleményezheti a beruházásokat, 500 eFt-ig dönthet a költségekről, ez a rendezvények kapcsán szokott felmerülni, illetve egyfajta képviselöt is elláthat pl. az önkormányzatnak, közműveknek írhat levelet. Ilyen történt is az elmúlt években, pl. az utóbbi időben, amikor az SZB a közvilágítás átvételével kapcsolatban próbált levelezni az önkormányzattal, amire volt is válaszreakció. Az SZB nem köteles dokumentálni az üléseket, de a fontosabb dolgokat rögzítik. Az üzemeltetés tanácskozási joggal vehet részt az SZB ülésein. Ehhez képest az üzemeltetés aktívan segíti az SZB munkáját, pl. ő hívja össze, az üzemeltetés is aktívan részt vesz és egy írásos emlékeztetőt is készít az üléseken elhangzottakról, pedig az SZMSZ szerint erre nincs semmilyen kötelezettsége. Ezt azért teszi, hogy az együttműködés jobb legyen. Beszél a tagság feltételeiről, amit az SZMSZ szabályoz. A szerepköröket is összehasonlította a Felügyelő Bizottság, az Üzemeltetés és az Számvizsgáló Bizottság tekintetében. Ez azért nagyon fontos, mert ennek a hiányos ismerete vezetett ahhoz, hogy az SZB tagjai között a kommunikáció félre siklott és emiatt alakult ki az a helyzet, hogy a 6 SZB tag közül 5 nem vállalja a következő ciklusra a tagságot. Az üzemeltetési közösség érdekeit képviseli az SZB. A kft. irányítását a ügyvezető végzi, ez az ő felelősége. A Felügyelő Bizottság a kft. tulajdonosi érdekeit nézi. Ezek annyira nem válnak szét, a végső célja mindegyiknek, hogy a jogszabályoknak megfelelően tudjon működni a lakópark. Az SZB nem szerve a kft.-nek, az üzemeltetési közösségnek egy szervezete, amit a közgyűlés választ meg. Az SZB-nek a lakópark közössége felé nincs jogszabályi felelőssége, csak erkölcsi. Az ügyvezetésnek a kft. tulajdonosainak döntéseit kell végrehajtania, és a tulajdonosok érdekeit kell képviselnie a Felügyelő Bizottságnak. Az SZB nem irányíthatja a kft. működését, nem utasíthatja az ügyvezetőt, de javaslatokat tehet, ezeket a közgyűlés elé viheti, egyeztetet a Felügyelő Bizottsággal, és minden hónapban az ügyvezetővel is. Az SZB-nek az a joga, hogy javaslatokat tehet, megvalósult az elmúlt évben is. Dönthet 500 ezer Ft-ig, amit rendezvényekre szoktak leginkább fordítani. A költségvetésért az ügyvezető felel. Az SZB társadalmi munkában látja el a feladatát a Felügyelő Bizottsággal együtt, az ügyvezető munkabéréért. Felsorolta az SZB tagjait, az elmúlt két évben a tagok nem változtak, ezért is sajnálatos, hogy így alakultak a dolgok. Volt, aki magánéleti probléma miatt mondott le, de voltak olyanok is akik a kialakult konfliktus miatt nem vállalták tovább a tagságot. Major Gabriella nem csak SZB elnök, hanem képviselő is, ami azt jelenti, hogy önkormányzati szinten is tudja képviselni Fótliget érdekeit. Ha van bármi furcsa előterjesztés, akkor Gajdár Tiborral is szoktak egyeztetni, de nem csak Fótliget tartozik ehhez a választókerülethez, hanem pl. Sikátorpuszta és Fót más területei is. A Számvizsgáló Bizottság minden hónapban összeült, egyeztetett. Major Gabriella 2021 óta az SZB elnöke, minden évben újra lett választva. A rendezvényszervezésben a Csontos-Vass Judit nagyon sok feladatot ellátott, nagy lelkesedéssel csinálta. Szeretné jelezni, hogy a következő ciklusban lehetnek ezzel kapcsolatban kisebb elakadások, a szervezés nagy része szerinte az üzemeltetésre fog hárulni.

Általános problémák voltak régebben a sorompó, a parkolás, gyorsajtás illetve a kutyák és macskák. Ebben a ciklusban fontosabb téma volt a HELLO PARKS téma. Ezt a FOTON Egyesület elnökeként leginkább Gajdár Tibor kezeli. A perek elindultak, az egyesület tagjai tájékoztatva vannak. Nem sokára lesz az egyesületnek közgyűlése is. Van egy Facebook oldal, amit érdemes követni.

A rendezvényekre van igény, de segítség sajnos nincs. Sokan jelzik, hogy, de jó, mikor lesz, de amikor felmerül, hogy kellene a segítség, eltűnnek az érdeklődők.

Öntözővíz árának emelkedésével kapcsolatban Facebook-on volt, egy kisebb szóváltás. Felmerült, hogy miért a fótligeti öntözővízzel locsol az üzemeltetés a közös területeken, miért nem tér inkább át a lakossági


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

szolgáltatásra? Azért, mert nem lakossági árszabásban van, cégek a lakosságnál jelentősen többet fizetnek. Ráadásul technikailag is ki kellene építeni a rácsatlakozást, ami jelentős költséggel járna.

Felmerültek még kérdések a portaszolgálat költségeivel kapcsolatban, hogy miért nem alkalmazunk nyugdíjasokat? Nem ilyen egyszerű, mert nem a mi munkavállalóink, vállalkozási szerződéssel működik a portaszolgálat. Időnként felül lett vizsgálva ez a szerződés, hogy az árak megfelelőek-e? Saját munkavállaló alkalmazásának sok kockázata lenne, pl. betegség esetén nem tudnánk pótolni a kieső munkaerőt, nem úgy, mint a vállalkozó. Ami kritika volt az SZB tagok részéről, hogy pl. a szabálytalan parkolókra miért nem tesznek ki gyakrabban cetlit? Úgy gondolja, hogy azt kell megnézni, hogy az ő szerződésükben pontosan mi van? Ez nem történt meg idáig az SZB tagok részéről. Ez nem azt jelenti, hogy nem lehet ezen változtatni. A következő SZB feladata lesz, hogy felülvizsgálja, hogy mi pontosan a portaszolgálat feladata? Ennek fényében az ügyvezető egy szerződés kiegészítést vagy új tárgyalást le tud majd folytatni.

Következő téma a parkolás, ami folyamatosan visszatérő probléma. Belemélyedt a jogi háttérbe és levelezett a jegyzővel is, aki levezette, hogy neki ehhez semmi köze. Egyeztetett a helyi rendőrkapitányság vezetőjével is, ő is elmondta, hogy jogszabály szerint neki sincs ehhez semmi köze. A rendőrség, ha valamilyen bűncselekmény történik Fótliget területén, bejöhet, intézkedhet, azonban a KRESZ szabályok betartatása magán utakon nekik nem kötelességük. Közforgalom elől elzárt magánút a HÉSZ jogszabály szerint, ezért itt sem a közterület felügyelőnek, sem a jegyzőnek sem a rendőrségnek nincs hatósági intézkedési joga. A birtokvédelem is felmerült, abban az esetben, ha egy pl. lerobbant autó hosszabban állna valahol, a birtokvédelem tudna működni, de ha egy autó több órán keresztül állna egy helyen, mire bejelentjük, elindul az ügy, addigra lehet, hogy már el is áll onnan. A birtokvédelmet nem erre találták ki, ezt nem igazán tudnánk alkalmazni, talán a portaszolgálatnak lehetnének ez ügyben konkrétabb feladatai, de ezeket a szerződésükben rögzíteni kell.

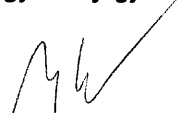
Tartozások. Az látszik, hogy a tavalyi 17 milliós kintlévőség, aminek nagy része 3 hónapon belüli tartozásokból tevődött össze, egy SZMSZ módosítással drasztikusan lecsökkent, mert beleépítettek a rendszerbe egy büntetési tételt a nem fizetők számára. Itt nagyon jól tudott együttműködni az üzemeltetés és az SZB, ez egy csapatmunka volt. A lakók érdeke is, hogy ne legyen sok kintlévőség, gazdaságilag jól tudjunk működni.

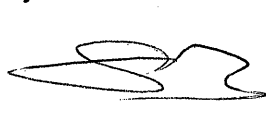
Juhászné Karácsoni Ágnes: Elmondta, hogy ez nagyon fontos. A lakók kérték a bankkártyás (SimplePay) fizetési lehetőséget. Egy lakói igény fogalmazódott meg és ezt az SZB közvetítette az üzemeltetés felé. A bankköltség ugyan több, de megérte.

Major Gabriella: Kényelmi funkció bevezetés és szankcionálás együttesen vezetett erre az eredményre. A parkolási problémát is hasonló módon egy SZMSZ módosítással lehetne kezelni, de ez majd a következő SZB feladata lesz. Szerinte, a módosítással és pénzbeli szankciók kilátásba helyezésével, lehet, hogy ezt a problémát is meg lehetne oldani, természetesen ehhez közösségi döntés szükséges. Ezen kívül a portaszolgálatnak egy hatékonyabb közreműködésére lesz szükség, ami pedig az ő díjazásuknak a növekedését fogja eredményezni. Nem egy lehetetlen történet, csak jól át kell gondolni. Az biztos, hogy az nem járható út, hogy az SZB minden hónapban számon kérje a parkoló autókat az üzemeltetéstől. Sokkal konkrétabban kell a feladatokat és az elvárásokat megfogalmazni.

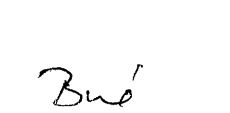
A költségvetés főbb tételeit, már átbeszéltük. Egyet ért Gajdár Tiborral, hogy elég pontos a tervezés, köszöni az ügyvezető munkáját.

A beszámoló elején is említette, hogy elsősorban kommunikációs probléma volt az SZB kapcsán. Csontos-Vass Judit vetett fel egy nagyon jó felvetést, hogy Fótliget Facebook csoportjában (ami nem egy hivatalos platform) az üzemeltetésnek érdemes volna aktívabban részt venni, információkat megosztani, mert ezt a lakók sokkal jobban nézik. Sokszor SZB tagok vállalták fel olyan információk megosztását, amit lehet, hogy az üzemeltetésnek kellett volna. Az üzemeltetés tárggyal az SZB-vel, ha pl. úgy érzi, hogy az SZB a javaslatával, vagy stílusával túllépi a hatáskörét, azt érdemes azonnal jelezni. Azért is lényeges, mert


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

egyes SZB tagok úgy gondolták, hogy ők utasíthatják az üzemeltetést, vagy számon kérhetik. Abban a formában, ahogy ez megvalósult, az ő stílusától nagyon távol áll. A jövőben ezt majd hatékonyabban kell lekommunikálni az ügyvezetésnek. Az ügyvezetés részéről pedig van egy elvárásnak való megfelelés, hogy ő az ingatlantulajdonosokkal jó viszonyt akar kialakítani, és lehet, hogy ezért nem ment bele, olyan konfliktusokba, ami ebből adódott. Ez is egy kommunikációs probléma. Jó lenne, ha az üzemeltetés, az SZB és az FB egy cikluson belül többször is összeülne és egyeztetne a közös problémákról, ami hatékonyabbá tenné a munkát. Megköszönte a figyelmet.

Makfalvi Árpád: Van-e kérdés az elhangzottakkal kapcsolatban.

Gajdár Tibor: Annyit szeretne megjegyezni, hogy a visszafogottságot, szerénységet szerinte rosszul kezeli a mostani környezet. Major Gabriella munkájához pedig azt szeretné hozzáfűzni, hogy a képviseleti demokráciának az a lényege, hogy képviseljük magunkat és tudomásul kell venni, hogy a világban eltérő érdekek vannak. Nekünk van egy sajátos érdekünk, a beruházásokra gondol. Ez nem egy politikai tevékenység, hanem egy képviseleti. Azt gondolja, hogy önkormányzati szinten nem is kellene megjelenni a politikának, mert nem oda való. Az egyesület nevében köszöni a támogatást és az együttműködést. Azt gondolja, hogy az hogy a Gabriella bekerült a képviselő testületbe, mindenféleképpen elősegíti az egyesület munkáját. Országos szinten vannak bizonyos elképzelések folyamatosan, ha nem vagyunk kellőképpen résen, akkor erős negatív meglepetések érhetnek bennünket, ami kihathat az életünkre. Észrevett egy országos politikai törvényjavaslat kapcsán, olyan jellegű távlati lehetőségeket, amikről már korábban is volt szó. Ezek még mindig a felszínen vannak, konkrétan mini atomerőművek létesítésével kapcsolatban.

Ezeket nem tudják máshová telepíteni, mint ahol a beruházások vannak. Írt a polgármesternek, kétszer találkozott vele és jött hivatalos válasz. Akit érdekel, annak elküldi, hogy mit válaszolt. Ezzel foglalkozni kell. Pest megyében most is terveznek olyan jellegű beruházást, aminek negatív hatásai lesznek, ezzel is foglalkoznak. Visszatérve a peres ügyekre, folyamatosan mennek. Nem egyszerű munka, mert a szereplők sem egyszerűek. Mindenkinek köszöni a türelmét, aki segíti a munkáját. Szűcs Andrásnak, Makfalvi Árpádnak. Nagyon nehéz ráhatni az emberekre. Mostanra sikerült egy olyan helyzetet létrehozni, hogy megfelelő működési rend szerint mennek a dolgok. Időben kapjuk a tájékoztatást, tudunk készülni stb. Ami látszik a tárgyalásokkal kapcsolatban, hogy a törvényi szabályozás nagyon hiányos, nincsenek leszabályozva a dolgok. Például az egyik tárgyaláson a katasztrófavédelemnek arra a kérdésére, hogy mi alapján adnak felmentést valamire a bírói testület vezető elnökének a válasza az volt, hogy így szoktunk. Nehéz megmondani, hogy mi lesz a vége, az látszik, hogy a hiányos jogi szabályozás miatt nagyon sok minden fog függeni magától a bírói testülettől, hogy hogy döntenek. Ami még látszik a szakmai részekkel, amiket felvetettünk, nem nagyon tudnak mit kezdeni az ellenfeleink. Akivel tudnak, egyeztetnek, azon vannak, hogy jó irányba vigyék el a dolgokat. Még gondolkodnak abban, hogy pályázat segítségével telepítenének levegőtisztaságot mérő készülékeket, ami referenciát jelent majd, hogy hol tartunk? Fótligeten is, üzemeltetés közelében is és bent a városban is. Több eszközzel is próbálkoznak.

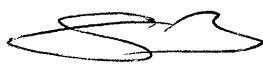
Makfalvi Árpád: Kérdezi az FB elnökét, hogy szeretne-e hozzászólni az elhangzottakhoz?

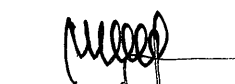
Szűcs András: Major Gabriella igazából már mindent elmondott és tájékoztatta a közgyűlést arról is, hogy mi az FB dolga, ezért erre már nem tér ki. A költségvetést többször átnézték. A 2024-es költségvetést rendben találták és a 2025-ös tervezetet is elfogadásra javasolják.

Makfalvi Árpád: Kérte, hogy akinek a 2024. évi beszámolóval kapcsolatosan kérdése van, tegye fel. Nincs több kérdés.

Makfalvi Árpád: Tájékoztatja a közgyűlést, hogy 11 órakor a jelenlévő szavazatok száma 96.737 db.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Az összes szavazat 450.440 lenne, ennek megfelelően ez 21,47% százaléknyi szavazat. Ismerteti a szavazások módját. Csak a nemeket és a tartózkodásokat számoljuk.

3. napirend:

2024. évi költségvetés elszámolásának elfogadása.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

3.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **elfogadásra javasolja** az ingatlan tulajdonosoknak az írásbeli szavazásra 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.

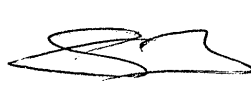
4. napirend:

Tájékoztató a 2025. évre tervezett feladatokról és a tervezett költségvetésről.

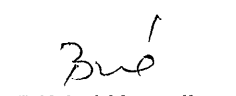
Makfalvi Árpád: Ennek a tervezetnek is kimentek a számai az előzetes anyagokkal, de Kertész József ehhez is fűz szóbeli kiegészítést.

Kertész József: Tájékoztatja a tulajdonosokat az előzetesen közzétett költségvetési tervezetről, a tervszámok tartalmáról és a közös költség változás várható mértékéről. A költségvetés tervezet várható kamatbevételel csökkentett irányadó tervszáma a tavalyi tény 150.554.138.-Ft helyett 166.252.465.-Ft, ami 10,4 %-os növekedést jelent. A tervben a külsős vállalkozások vállalkozási díjainak elfogadott emelése, a közüzemi szolgáltatók tavalyival egyező költségei, a portaépület bérleti díjának februártól emelt összege szerepel. A tavalyi +5mFt-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 közüzemi szolgáltatóknál nagyon kis emelés lett betervezve, olyan tétellel kapcsolatban, amit nem jelentettek be előre. A gázdíjnal van egy kis változás, mert júliusban jelentették be pl. hogy augusztustól a rendelkezésre állási díj emelkedni fog. Mindig az aktuális ismeretek szerint tervezzük a költségeket. A külsős vállalkozások, ami a portaszolgálat, térvilágítás karbantartás, kertészet, megpróbálják érvényesíteni a minimálbéremelkedést ami, most 8%, de vannak más egyéb költségemelkedéseik, mint pl. a kertészetben a gépek karbantartása, javítása, üzemanyag árak. Ezeket végig tárgyalva a porta szolgálaton 10%-os emelés, ami elfogadásra került, a kertészetben 11%, közvilágítás karbantartáson 8,5 %. A tavalyi évben be volt tervezve a teljes portaépületnek és a lenti kisépületnek a szabványossági és érintésvédelmi felülvizsgálata, azért nem volt szükség emelésre, mert ezzel az összeggel éves szinten megegyezik az emelkedés összege. A bankköltség emelkedését a tavalyi ősszel bevezetésre került SimplePay bankkártyás fizetési lehetőség komoly költségigénye indokolja. Az ingatlan tulajdonosok közül nagyon sokan veszik igénybe ezt a szolgáltatást, ami azt eredményezte, hogy az 50-60 ezer forintos bankköltség 140-150 ezer forintra emelkedett havonta, viszont a fizetési hajlandóság emelkedése, az, hogy a számla kiküldésekor szinte azonnal fizetnek, mindenképpen felülírja ezt a költségemelkedést. A portaépület bérleti díját a cég, akitől béreljük, február hónaptól megemelte. Ezek mind infláció körüli áremelések. Az épület karbantartási költségei miatt emelkedett ez a díj, mivel tavaly tönkrement a gázkazánunk és a klíma is, és ezeknek a cseréjét a bérbeadó állta. Egyebekben a tervezet a 2024-es tényszámokon alapul. Ennek azért van némi rizikója, mert nem tudjuk, hogy hogyan változik az infláció, lesznek-e nem tervezett emelések. Az SZB a közös költség jelenlegi 60-40%-os telekméret-lakásegység költségmegosztási arányt nem javasolta változtatni. A 2025. 04. 01-től fizetendő közös költség változása az 1-3 havi kiszámlázott közös költség


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

tényszámával korrigálva 11,7 % mértékű (tavaly a közös költség -5,6%-kal csökkent). 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.

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 elvégeztetését 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: Megjegyzi, hogy a költségek azért teljesülnek ilyen szépen és pontosan, mert kicsi a rugalmassága a rendszernek. Adott, ezáltal jól kiszámítható költségek vannak pl. a közüzemi díjakat illetően és az összes többi költségünk is elég merev. Akkor történne változás, ha a szolgáltatás mennyisége változna.

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

Major Gabriella: Két hozzászólása lenne. Az egyik a bérleti díjjal kapcsolatban. Az a véleménye, hogy ez a díj jóval a főtligeti bérleti díjak alatt van, illetve, hogy ahogy elhangzott a légkondi cserét is a bérbeadó finanszírozta, ez nem szokványos, nagyon baráti hozzáállás, nagyon pozitív gesztus a bérbeadótól.

A másik, hogy már az előző városvezetést is próbálta befolyásolni az SZB abba az irányba, hogy a 2102-es főúton a közvilágítást, amit egyébként Főtliget épített ki, üzemeltet és finanszíroz, és aminek még nem érezzük annyira a költségét, mert kb. 1 millió Ft, vegye át a város. Annak elvi jelentősége van, hogy egy közúton lévő közvilágítást, miért magánszemélyeknek kell fizetni? Az előző városvezetéssel baráti hangvételi beszélgetéseknél nem jutottak tovább. Most a jegyzőtől kapott egy tájékoztatást, hogy elkezdték a közvilágítás üzemeltetés átvételét, ami lehet, hogy még az idei évben még nem fog látszódni a költségvetésünkben, de bízunk benne, hogy jövőre már igen és talán ebből is lesz egy kicsi megtakarítás.

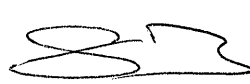
Makfalvi Árpád: Megkérdezte a jelenlévőket, hogy van-e még valakinek valami kérdése az elhangzottakhoz?

Blahó János: A költségarány megosztással kapcsolatban volt még felvetése. Érti, hogy a fűnyíró elv alapján egységesen mindenkinek 11,1%-al nő a fizetendő közös költség összege, de megítélése szerint az üzemeltetés belső költség szerkezete, arányaiban azért az évek során változott a 60-40-es arányhoz képest, ami nagyjából 10 évvel ezelőtti vagy még korábbi arányokat tükröz. Kérdezi az SZB-t, hogy felül szokták-e vizsgálni ezeket az arányokat, illetve miért ez lett megállapítva annak idején? Szerinte kellene változtatni, mert ez az arány véleménye szerint ma már 50-50%-os. Nem feltétlenül egyszerre kellene ezen változtatni, de lehetne most kezdésnek mondjuk 45-55% ez az arány. Ha megnézzük a prezentációt, amit ezzel kapcsolatban Kertész József bemutatott, az látható, hogy az igazgatás valamilyen arányban oszlik, a portaszolgálat csak személyi függő, az úthálózat az csak telekarányos, a térvilágítás 100%-ban telekarányos. A Kertész úr azt mondja, hogy az igazgatás fele-fele. Nem ért vele egyet, véleménye szerint a személyekkel foglalkozik többet.

Kertész József: Nem csak személyekkel foglalkozik, mert az ő feladatai közé tartozik napi szinten a térvilágítás, az útfenntartás és a kertészettel kapcsolatos problémák kezelése is.

Blahó János: Szerinte a kertészeti munkák kiadása nem vesz sok időt igénybe, mert a kertészeti munkások tudják a feladataikat. Valószínű, hogy személyi jellegű kérdésekkel többet kell foglalkoznia, de elfogadja az 50-50%-ot is. Úgy tudja, hogy a zöldterület fenntartás is 100%-ban telekarányos, de szerinte


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

nem, mert pl. szerinte a parkkal, a játszótérrel sokkal többet kell foglalkoznia és költségben is sokkal több. A közpark fenntartása biztos, hogy m2 arányos. Ott van a kisház, a játzó eszközök, a fák, az öntözőrendszer.

Kertész József: Ez a 60%-hoz tartozik.

Blahó János: A park és a zöldterület fenntartás jelentős része szerintem személyhez kapcsolódik. Annyi negatív észrevétele van, hogy megnézte a játszótérrel és azt látta, hogy az most a jelenlegi állapotában elég rossz állapotban van, sok mindent javítani kellene.

Kertész József: Tél után általában ez szokott lenni a helyzet, áprilisban szokták elkezdni a felújítást, amikor az időjárás engedi.

Blahó János: Tisztában van vele, de a gyerekek már most is kint játszanak. Mindent összevetve, ahogy nézi a számokat, akár 58 %-ig is elmehet az arány a másik irányba.

Makfalvi Árpád: Szeretne reagálni. Időnként valóban elő szokott kerülni az a kérdés, hogy maradjanak-e ezek az arányok, hogy mi lenne az ideális felosztás? Ha az elveket elhatározzuk, akkor már nem lesz nehéz meghatározni. Egy jó pár évvel ezelőtt, legalább 5-6 éve tételesen végig lett számolva az összes, akkor ez a 60-40%-os megosztás jónak látszott. Az látni kell, hogy az eltelt időben és jelenleg is változnak a költségek belső arányai és változik a lakók száma. Egyre többen laknak itt és mivel korábban az volt a jellemző, hogy egy telken, egy lakás épült, most pedig inkább az a jellemző, hogy kisebb telekméret jut egy-egy lakásra, mert egy telekre legalább 2 lakás épül. Nő a lakásszám, ami azt jelenti, hogy ez az arány is tolódik, hogy erre vissza kell térni, teljesen jogos felvetés. Kérdezi, hogy az idén erre vonatkozóan az SZB végzett-e valamiféle számítást, vagy nem? Kéri, hogy az SZB foglalkozzon ez az elkövetkezendő időszakban, hogy most ebben az időszakban mi lenne az az arány, ami reális lehet.

Szücs András: Ezt az elmúl években is mindig megfontolta az SZB, de úgy látták, hogy nincs változás.

Major Gabriella: Idén valóban nem foglalkozott vele az SZB, ő is jó ötletnek tartja a felülvizsgálatát.

Makfalvi Árpád: Lehet beszélgetni az arányokról, hogy mi mennyi részben számít az egyik vagy a másik arányhoz. Ki lehet alakítani valami elvet, ha egy algoritmus erre kijönne és lenne benne egy megegyezés, akkor akár minden évben újra lehetne számolni.

Blahó János: Be fog ez állni, hiszen a lakópark már majdnem tele van.

Makfalvi Árpád: Ettől még a költségek szerkezete változhat. Egyetért az észrevétellel. Az lenne a cél, hogy mindenki számára igazságos és méltányos legyen a felosztás.

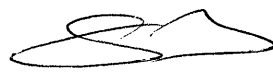
Juhászné Karácsonyi Ágnes: Lehetséges, hogy az új beköltözők, nem is tudnak erről a felosztásról.

Kertész József: Az új beköltözőket az üzemeltetési szerződés megkötésekor minden esetben tájékoztatjuk erről.

Blahó János: Nem tudja, hogy mennyire érdekli ez egyébként a tulajdonosokat, mert a mostani közgyűlésen is hihetetlenül kevesen vannak.

Juhászné Karácsonyi Ágnes: Tart tőle, hogy azért vannak olyan kevesen, mert sokan esetleg nem is


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szücs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

értesültek róla, ő is kereste a meghívót és a fia tájékoztatta, hogy a közgyűlési anyaggal együtt a közös költség számla mellékleteként lettek kiküldve. Szerinte sokan, csak megnyitották és kifizették a számlát, de a mellékletet nem nézték meg.

Kertész József: Ez nem lehetséges, mert minden számlához van egy számlaértesítő levél mielőtt a számlát egyáltalán megnyitja, amiben mindig tájékoztatjuk a tulajdonosokat az aktuális kérdésekről.

Makfalvi Árpád: Ő inkább azt feltételezi, hogy akik nem jöttek el azért nem jöttek el, mert a nagy többség elégedett a működéssel és nem feltétlenül kíváncsi a működés részleteire. Ha komoly gondok lennének az üzemeltetéssel, akkor nyilván sokkal több ember jönne el.

Blahó János: Inkább finomításokról van szó a közgyűlésen, nincsenek kardinális problémák.

Makfalvi Árpád: Van-e még az elhangzottakkal kapcsolatban kérdés? Megállapítja, hogy nincs.

Makfalvi Árpád: Szavazásra bocsátja ezeket a határozati javaslatokat.

Megjegyzzi, hogy a közgyűlés nem határozatképes, 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 kérdéssel milyen álláspontot foglaltak el. Ez most véleménynyilvánító szavazás. Az írásos szavazás 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 2025. évi költségvetési terv elfogadása, a 2025. április 1-től fizetendő közös költség megállapítása.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

5.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **elfogadásra javasolja** az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra a 2025. évi költségvetés tervezetét, melynek nettó összege 166.252.465.-Ft.

5.2.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés 96.737 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 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. napirend:

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

Makfalvi Árpád elmondta, hogy a Számvizsgáló Bizottság tagjainak 2025. április 15-én, a Felügyelő Bizottság tagjainak 2025. május 31-én, a Pro Fótliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány kuratóriumi tagjainak pedig 2025. 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. Az SZB-nek elméletileg 5 fő a minimuma a hatályos SZMSZ szerint. Hosszú ideig ez nem okozott problémát. A szokásos eljárás, hogyha valaki jelentkezett SZB tagnak, felkerült a listára és a lakóközösség meg szokta választani. Azt gondolták, hogy minél többen vannak benne, annál hatékonyabban tud működni, annál több lakói érdeket tud képviselni. Nem szokott döntési probléma lenni, nem volt gond, hogy páros vagy páratlan számú, aki jelentkezett az általában tag lett. Ugyanez igaz a kuratóriumra is. Az SZB-ről az az információja van, hogy a 6-ból 5 tag nem jelentkezett a következő ciklusra. Egyedül Major Gabriella maradt, aki szeretné ezt továbbvinni. 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. Az FB-be a lakóközösség által delegálandó tagokat, a közgyűlés megerősíti, de a tulajdonosi taggyűlés nevezi ki, de ezek automatikusak. A harmadik a Pro Fótliget Alapítvány, aminek 3 fős kuratóriuma van, ahol az alapítói jogokat gyakorló Kassai Zsolt, a beruházói kör adja az elnököt, ez Makfalvi Árpád és a másik két tagot választják a lakóközösség tagjai. Róluk kell dönteni. 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 az ingatlantulajdonosok részéről a február 24-i határidőig új jelölés nem érkezett.

A Közgyűlési meghívó és tájékoztató anyagok kiküldése óta eltelt időszakban történt változások:

A Számvizsgáló Bizottságból Hedrich Béla, Csontos-Vass Judit, Juhászné Karácsonyi Ágnes, Juhász Péter és Tóth Gergő a következő időszakra nem kívánja SZB tagságát fenntartani.

A Felügyelő Bizottság jelenlegi, közgyűlés által delegált tagjai továbbra is vállalják a tisztséget a következő időszakra.

Az Alapítvány kuratóriumából Hedrich Béla nem kívánja fenntartani a tagságát, a többi tag továbbra is vállalja a tisztséget a következő időszakra.

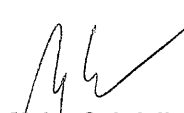
Makfalvi Árpád: Az a probléma, hogy az SZB tagoknak a lemondása, időben nagyon közel esett a közgyűlés időpontjához, ezért nem nagyon volt már lehetőség arra, hogy érdemi egyeztetések történjenek. Úgy gondolja, hogy az írásbeli szavazóívek kiküldéséig lesz még ebben változás.

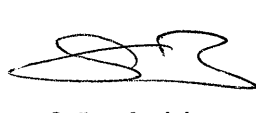
Blahó János: Kéri Major Gabriellát, hogy mondjon néhány szót ezzel kapcsolatban.

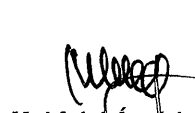
Major Gabriella: A FOTON egyesület tagjainak küldött ezzel kapcsolatban egy e-mailt, mivel ők azok akik talán aktívabban, de nem jelentkezett senki. Ő nem tudja az embereket rávenni, ha nem akarnak jelentkezni.

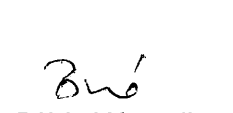
Blahó János: Úgy érezte, hogy volt valami probléma. Lehet erről tudni valamit? Mert nem szokott ilyen történni, hogy egyszerre gyakorlatilag az egész SZB lemond.

Makfalvi Árpád: Szeretne válaszolni. A konkrét ügyről nincs sok értelme beszélni, ami kapcsán ez kipattant, de alapvetően egy elvi félreértés volt az SZB az FB tagok és az üzemeltetés között. A félreértés


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

abból származott, hogy az SZB néhány tagja úgy gondolta, hogy az SZB alá-fölérendeltségi viszonyba van az üzemeltetéssel, és ezért úgy gondolták, hogy egyesével, és mint testület is irányítási jogkört gyakorolhatnak az üzemeltető fölött, feladatot adhatnak neki, számon kérhetik és adott esetben a szankcionálásáról is dönthetnek. Volt egy tisztázatlan helyzet. Az SZMSZ-ben pontosan le vannak írva a jogkörök, amit nem ismertek teljes egészében a tagok, bár mindenki megkapja a szerződéskötéskor. Valószínűleg nem olvasták teljes mélységében. SZB-k úgy működtek, hogy volt egy konkrét feladatuk, ami az előző illetve a következő évi költségvetés véleményezése, de ezen kívül mindegyik SZB maga döntötte el, hogy mivel akar foglalkozni, mik a súlypontok, mi az ami előnyt élvez? Ezzel kitöltötték azt a szerepet, amit gondoltak. Ahogy Major Gabriella is elmondta, az SZB-nek két funkciója van. Az egyik érdekképviselő és ellenőrzés, a másik pedig a közösségi élet szervezése. Az hogy ki, hova helyzete a hangsúlyt, az elsősorban a tagoktól függött és hogy személy szerint kinek, mi fontos? Ebben az esetben is ez volt a konfliktus tárgya. A lemondott tagok hosszú ideje dolgoztak a közösségért, az eddigi munkájukat nagyon köszönjük, de végül arra jutottak, hogyha a munkájukhoz nem kapcsolódik az a lehetőség, hogy kvázi tulajdonosi jogokat is gyakorolhassanak az üzemeltetés fölött, akkor szerintük ez az egész így nem jó. Ezért nem vállalták tovább a tagság meghosszabbítását. Ez nem vonatkozott mindenkire, de elég sokakra ahhoz, hogy ez a helyzet előálljon.

Blahó János: Csak azért kérdezte, mert amikor a közgyűlési anyagok kimentek még szerepelt a nevük az SZB tagok jelöltjei között, most meg nincsenek itt.

Makfalvi Árpád: Juhászné Karácsonyi Ágnes itt van, ő valószínű szeretne is hozzászólni.

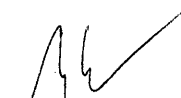
Juhászné Karácsonyi Ágnes: Amikor a közös megbeszélés volt, ő a konklúziót úgy vonta le, hogy ő az SZB jogkörét a társasházi törvényben meghatározottakkal azonosította. Itt tudatosult benne, hogy ez nem így van, és hogy a társasházi törvényben meghatározottakhoz képest, az SZB-nek itt korlátozottabb jogköre van. Mindent nagyon jól átnéztek, véleményeztek. Amikor ez kiderült, akkor gondolkodott el azon, hogy neki ez a tevékenység szakmai szempontból nem kihívás a szervezést a közösségi rendezvényekkel kapcsolatban pedig nem tudja felvállalni, mert az nem az ő területe. Ő ezért mondta, hogy nem szeretné ezt ezekkel a feltételekkel folytatni. Konkrétan a szakmai múltja és tapasztalata miatt. Tudomása szerint Juhász Péter pedig azért mondott le, mert életének jelenlegi szakaszában, időben már nem fér bele. A többiekéről nincs információja.

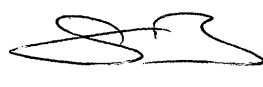
Makfalvi Árpád: A többi tag, ha nyilvánosságra akarta volna hozni a döntésének a hátterét, biztosan megtették volna, vagy úgy hogy eljönnek és elmondják, vagy úgy, hogy írásban elküldik. Ez egy önként vállalt feladat, nem feltétlenül kell megindokolni, ha nem akarja tovább vállalni. Lehet, hogy ezt ők másképp élték, meg másképp is foglalnék össze. Ő így tudja összefoglalni.

Juhászné Karácsonyi Ágnes: Nagyon elgondolkodtatja, hogy egy ilyen nagy közösségben, mennyire kevesen vannak azok, akik a közösség érdekében, bármiben is részt vegyenek. Nagyon magas elvárások vannak, de az, hogy bármit tegyenek érte, az már nem fér bele az idejükbe, mindenki nagyon elfoglalt.

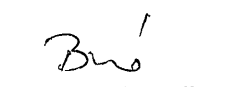
Makfalvi Árpád: Bizakodó, hogy lesznek a lakóközösségben mégis olyanok, akik jelentkeznek majd. A kötelező része az az, hogy a költségvetés teljesülésére időnként rá kell nézni, meg véleményezni kell a következő évi tervet, az összes többi szabadon választott, hogy az SZB mivel foglalkozik. Azt gondolja, hogy meg fog oldódni ez a probléma, és hogy most csak azért nincs még jelentkező, mert időben a lemondások és a közgyűlés időpontja nagyon közel esett egymáshoz.

A Felügyelő Bizottsággal kapcsolatban, annyi változás lesz ettől az évtől, hogy ott minden tag vállalta továbbra is a tagságot, aki eddig lakói képviselőként volt benne. Az lesz a változás, hogy a Kassai Zsolt, ki fog lépni az FB-ből és a tulajdonosi két hely terhére Juhászné Karácsonyi Ágnes vállalta ezt a tisztséget.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Ez a feladat az, amire ő gondolt, amikor az SZB tagságot elvállalta. Így a jelöltek a következők lennének, Szűcs András, aki az FB elnöke aki továbbra is vállalta, Laskawy-Gáspár Katalin, Major Gabriella és Juhászné Karácsonyi Ágnes ill. Makfalvi Árpád, akit nem kell hogy jóváhagyjon a közgyűlés, mert ő mint tulajdonosi képviselő van az FB-ben.

A kuratórium felállása úgy szokott kinézni, hogy két tagot delegál a lakóközösség, ebből az egyik a Szűcs András. Nincs írásban rögzítve, de az a szokás alakult ki, hogy a másik két tagra FB illetve az SZB tett javaslatot. Szűcs András az FB által javasolt tag, az SZB által javasolt tagra nincs most jelölt. Egyeztetés folyik ezzel kapcsolatban, több alkalmas jelölt is van, de döntésre az idő rövidsége miatt itt sem került még sor.

Juhászné Karácsonyi Ágnes: Mi fog kikerülni az írásbeli szavazásra?

Makfalvi Árpád: A konkrét tagok, akik továbbra is vállaltak fognak szerepelni benne. Az FB-vel nincs probléma. Az SZB és a kuratóriumi tagra vonatkozóan, a listát fel kell tölteni az írásbeli szavazás időpontjáig. Két kimenetele lehet ennek a helyzetnek. A kuratórium esetében, ha nem találunk senki, akkor Kassai Zsolt, mint alapító tag ki fog jelölni oda valakit. Az SZB az más, teljesen a közgyűlés hatásköre, ha lesznek jelentkezők, akkor a közgyűlés tud választani, ha nem lesznek, akkor most nem lesz. Lehet később is, írásos szavazást is lehet hirdetni bármikor. Az SZB a lakók képviseleti lehetősége, de ilyen értelemben az üzemeltetés működését nem befolyásolja. Mindenbe bele láthatnak, véleményezhetnek.

Az SZB-ben csak a Major Gabriella van jelenleg, az FB-ben a jelenlegi tagok mellett Juhászné Karácsonyi Ágnes fog szerepelni, illetve a kuratóriumban csak Szűcs András neve szerepel. Erről fogunk szavazni. Kérdezi, hogy szavazhat-e a közgyűlés egyben a háromról? A válasz igen.

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.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

6.1.(2025.03.23.) számú határozat:

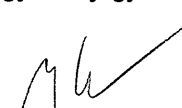
A közgyűlés a jelöltek közül 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra **megválasztani javasolja** 2025. április 16-tól 2026. április 15-ig a Számvizsgáló Bizottság tagjának Major Gabriellát.

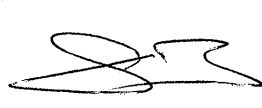
6.2.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés 94.479 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 2.258 db tartózkodó szavazattal az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra **megválasztani javasolja** 2025. június 1-től 2026. május 31-ig a Felügyelő Bizottság tagjának Szűcs Andrást, Major Gabriellát és Laskawy-Gáspár Katalint és Juhászné Karácsonyi Ágnest.

6.3. (2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés 16.303 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 80.434 db tartózkodó szavazattal az ingatlantulajdonosoknak az írásbeli szavazásra **kinevezni javasolja** a Pro Fótliget Település-fejlesztési Közhasznú Alapítvány kuratórium tagjának 2025. május 1-től, 2026. április 30-ig Szűcs Andrást.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

7. napirend:
SZMSZ és Házirend módosítása.
Az Üzemeltetési Közösség tagjai által előterjesztett határozati javaslatok megvitatása, döntés a javaslatokról.

Makfalvi Árpád: Két határozati javaslat van előterjesztve. Kettő a házirend egy pedig az SZMSZ módosítására vonatkozik. Ezek SZB javaslatok, kéri Major Gabriellát illetve Kertész Józsefet, hogy tájékoztassa a közgyűlést róluk.

Kertész József: A házirend módosításra az SZB adott, konkrét problémák miatt tett javaslatot. Sok helyen parkolnak zöld felületen az autók. Vannak olyan területek, amit a tulajdonos beültetett, de aztán elhanyagolta. Elvárna, de nem elvárható, hogy azokat a kis kerteket a közös kertészet gondozza. A közös kertészet akkor gondozza a ház és az út közötti területet, hogy ha az be van füvesítve, azt rendbe tudja tartani. A kis kertek kapálását és hasonló munkákat nem fog elvégezni, amikor annak beültethetőségét a tulajdonos kérte, azzal a feltétellel, hogy a gondozását vállalja. Az elhanyagoltság oka sokszor tulajdonos váltás is lehetett. A javaslat másik aktualitását a zöldterületen való parkolás adta. Az első házirend módosítás arra vonatkozik, hogy a közös használatú utakon, berendezésekben okozott károkért a károkozó a felelős és ezt most szeretnék kiterjeszteni a zöld területekre is. Csak ez az egy szó kiegészítés van benne. Ez azt jelenti, hogy ha valaki pl. zöld területre parkol, ki kell fizetnie a füvesítés költségét. A másik javaslat pedig a miatt történt, hogy az Aranykapu utcában van egy olyan rész, ahol nagyon szép magas jukkák vannak ültetve a tulajdonos által. Szép és drága növények, viszont nagyon veszélyesek, mert kb. gyerekszem magasságban, nagyon hegyes és kemény tüskéi vannak. Erre vonatkozóan eddig nem volt semmiféle kitétel a házirendben. A kiegészítés lényege, hogy az ilyen veszélyes, vagy elhanyagolt területeket, az üzemeltetés, mivel ez közterület, rendbe tehesse és ennek a költségét a tulajdonosra terhelhesse. Eddig ez nem volt lehetséges. Ha volt egy megállapodás a tulajdonossal, hogy ő tartja rendbe, de ezt nem teszi, akkor ezt az üzemeltetés megtehesse. Ehhez a közgyűlés jóváhagyása és döntése szükséges.

Makfalvi Árpád: Úgy gondolja, hogy a jövőben még lesz a közös területekre ültetett növényeknek és rendben tartásunknak egy kiterjedtebb szabályozása is. Szükség lesz rá, mert egy növény nem csak a tüskéi miatt lehet veszélyes, hanem pl. attól is, ha ráültetik egy közüzemi vezetékre. Lehetnek még olyan problémák, amik most még nem azok, de később felmerülhetnek.

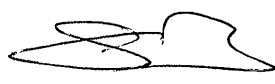
Blahó János: Ő már látott kártevő rágcsálót is olyan területen, ahol nagyon sűrűn be van ültetve és ott ezek az állatok meg tudnak bújni.

Kertész József: Ennek a felhatalmazásnak a birtokában ő már fel tudja szólítani a tulajdonost, és ha nem csinálja meg, akkor tud intézkedni.

Makfalvi Árpád: A 7.3-as pont egy SZMSZ módosítás lenne, amiben arról van szó, hogy az óvadék összege, amit mindenki befizet az üzemeltetési szerződés megkötésekor, ami most 100 Ft/m², és amit akkor kap vissza, ha eladja az ingatlant és az új tulajdonos befizeti. Ez 20 évvel ezelőtt, amikor meg lett állapítva, kb. fél évnél is több közös költség tartozásra adott fedezetet. Az infláció miatt ez már nem reális, jelenleg nagyjából 1,5 hónapos tartozást fedez.

Ezek a pénzek le vannak kötve, a kamataival lehetett gazdálkodni. Egy idő óta, ezek a kamatok is felhasználásra kerültek a folyó költségek tekintetében, ezzel csökken a lakóktól beszedett pénznek a mennyisége, mert van kamatbevétele is a cégnek. A javaslat lényege az, hogy gazdaságilag jobb lenne, ha Európában tarthatnánk.


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető

Makfalvi Árpád: Van-e kérdés a javaslatokkal kapcsolatban? Nincs. Lehet-e egyben szavazni erről a három javaslatról? Igen.

Vélemény-nyilvánító szavazás következett:

7.1.(2025.03.23.) számú határozat:

A közgyűlés 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **támogatja**, hogy a Házirend 2.10/d. pont első mondata az alábbiak szerint kiegészüljön:

- 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 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **támogatja**, hogy a Házirend 2.11/a. pont az alábbiak szerint kiegészüljön:

- 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 96.737 db igen szavazattal, 0 db nem szavazattal és 0 db tartózkodó szavazattal **támogatja**, hogy az SZMSZ 11. pontja az alábbiakkal egészüljön 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 kezelhetők.

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 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 2025. évi közgyűlést.

Fót, 2025. március 23.

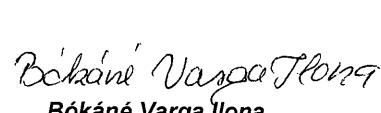
FÓTLIGET-LAKÓPARK
Ingatlankezelő Közhasznú Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság

FÓTLIGET-LAKÓPARK KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.
üzemeltető


Major Gabriella
hitelesítő tag


Szűcs András
hitelesítő tag


Makfalvi Árpád
levezető elnök


Bókáné Varga Ilona
jegyzőkönyvvezető