

Tisztelt Ingatlantulajdonos!

Örömmel tájékoztatjuk, hogy befejeződött a (felszámolás alatt álló) Pilis Invest és a Magdolna-völgy Kht. közötti, a magdolna-völgyi lakóparkkal kapcsolatos átadás-átvételi folyamat. Ennek következtében a Kht., mint Üzemeltető látja el a lakópark fenntartási és üzemeltetési feladatait, egyben megvásárolta a Pilis Invest felszámolójától a magdolna-völgyi úthálózatot.

Mivel a továbbiakban a zárt, őrzött és folyamatosan karbantartott lakópark üzemeltetését a Kht. végzi, így szükségessé vált az Ingatlantulajdonosok és az Üzemeltető közötti megállapodás kidolgozása, valamint ennek megkötése a felek között. Az Üzemeltetési Megállapodást 2 példányban jelen levelünkkel együtt küldjük.

Az Üzemeltetési Megállapodás szövegét a 2007. május 22-i Közgyűlés egyhangúlag elfogadta. A döntésnek megfelelően 2007. július 01-től a Lakópark területén tulajdonnal rendelkező minden ingatlantulajdonosnak kötelezettsége a közös költség fizetése.

Attól függetlenül, ha bármely Tulajdonos nem küldi vissza időben az aláírt Üzemeltetési Megállapodást, a Megállapodást elfogadottnak tekintjük és a közös költség összegét a jelzett időponttól automatikusan betérheljük.

Azon tulajdonosok esetében, akik eddig bármely okból nem fizettek, az eddig elmaradt befizetéseiket csak abban az esetben tudjuk jóváírni a Közgyűlés döntése alapján, ha időben visszaküldik a Megállapodást. Ha ez mégsem történne meg, akkor kénytelenek leszünk bírósági eljárást kezdeményezni az elmaradt befizetések behajtása érdekében.

Kérjük az adatok kitöltése után a **4. oldalon aláírva** az egyik példányt a mellékelt válaszborítékban leadni a lakópark portáján vagy visszaküldeni postai úton.

Amennyiben Ön időközben eladta ingatlanát, úgy kérjük, hogy ezt írásban, az új tulajdonos elérhetőségének feltüntetésével jelezze felénk. Együttműködését köszönjük.

Az aláírt megállapodás visszaküldése után kapja meg mindenki személyes kódját, amelynek segítségével tud belépni a www.magdolnavolgy.hu honlapon a regisztrált felhasználói oldalra, ahol ellenőrizheti személyes adatait és folyószámla kivonatát.

Kérjük, hogy a mellékelt szerződést aláírva legkésőbb 15 napon belül juttassa vissza hozzánk.

Segítségét előre is köszönjük!

P i l i s c s a b a, 2007. június 4.

Üdvözlettel,

Magdolna-völgy Kht.

ÜZEMELTETÉSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről a *Piliscsaba Magdolna-völgy Kht.*

székhelye: 2081

adószám:

mint **Üzemeltető,**

és másrészről

név:

hrsz.:

cím: 2081 Piliscsaba,

mint **Tulajdonos**

(a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alábbi feltételek szerint.

1. Fogalom meghatározások

a/ Lakópark: a természetben Piliscsaba nagyközség belterületéhez tartozó, „Szállás” nevű településrészben található, 2778-2779, 2784-2786, 2956-3345/2, 3357-3359 és 3368-3512 hrsz. szám alatt szereplő terület; amely önálló építési telkekből, illetve az ezen telkek és a később ezekre felépülő vagy már felépült lakóépületek használatához szükséges közlekedési és közműterületekből, zöldterületekből, valamint a lakóközösséget kiszolgáló egyéb közösségi (oktatási, sport, kereskedelmi stb.) célú létesítmények elhelyezésére szolgáló területekből álló ingatlanegyüttes.

b/ Üzemeltető: a Piliscsaba Magdolnavölgy Kht. (2081 Piliscsaba,).

c/ Ingatlantulajdonosok: a Lakóparkban ingatlantulajdonnal rendelkező magánszemélyek, gazdasági társaságok, gazdálkodó szervezetek.

d/ Üzemeltetési közösség: az Ingatlantulajdonosok összessége, akik együttműködnek a Lakópark területén található ingatlanjaik használatához szükséges közösségi szolgáltatások megszervezése és finanszírozása, illetve a közös használatú területek használatának szabályozása érdekében.

e/ Közgyűlés: az Üzemeltetési Közösség legfőbb döntéshozó szerve.

f/ Üzemeltetési Megállapodás: a jelenlegi megállapodás.

g/ Közös költség: az Üzemeltető által javasolt és a Közgyűlés által elfogadott üzemeltetési költségnek az egyes ingatlanokra jutó arányos része (ikerház esetén ennek az összegnek a fele).

2. Előzmények

A Lakóparkban a lakók érdekvédelmét ellátó *Magdolna-völgy Egyesület* (2081 Piliscsaba,) annak érdekében, hogy

- az Ingatlantulajdonosok és lakók számára harmonikus és minőségi életstílust lehessen biztosítani,
- a kor kihívásainak megfelelő személy- és vagyonbiztonság lehessen,
- szabályozott módon történjen a közös használatú területek igénybevétele,
- biztosítva legyenek az egyes ingatlanok használatához szükséges, de az illetékes önkormányzat által nem finanszírozott közösségi és önkormányzati szolgáltatások és
- az utak, árkok, zöldterületek és a környezet folyamatos, gondozott jellege megmaradjon

létrehozta (a 2004. májusi egyesületi közgyűlés határozata alapján) a *Piliscsaba Magdolnavölgy Kht.*-t, mint Üzemeltető közhasznú társaságot.

3. Az Üzemeltető által nyújtott szolgáltatások

a/ Az Üzemeltető az Üzemeltetési Közösség igényeivel összhangban az alábbiakban meghatározott és tételesen felsorolt szolgáltatásokat biztosítja:

- 24 órás porta (biztonsági) szolgálat működtetése
- beléptető rendszer üzemeltetése
- gondnok alkalmazása
- utak, járdák, csapadékvíz elvezető árkok tisztítása, karbantartása
- közös használatú (zöld)területek gondozása, az itt található szemetesek ürítése
- minden olyan karbantartási, állagmegóvási és szükség szerinti felújítás elvégzése, amely a Lakópark folyamatos, gondozott jellegét megtartja, üzemszerű működését biztosítja
- a teljes ügyvitel ellátása

b/ Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Melléklet, amely részletesen tartalmazza a 3. a/ pontban megjelölt szolgáltatások leírását.

c/ A Tulajdonos jelen megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, illetve megbízza (meghatalmazza) Üzemeltetőt, hogy

- az Üzemeltető az általa üzemeltetett közös használatú területek és az általa nyújtott szolgáltatások tárgyában az Üzemeltetési Közösség képviselőjeként harmadik személyek, hatóságok stb. előtt eljárjon;
- a jelen Megállapodásban részletezett szolgáltatásokat a Tulajdonosok érdekében egyrészt saját maga biztosítsa, másrészt a szolgáltatóktól a szolgáltatást megrendelje, a teljesítést befogadja, az ellenértékét kiegyenlítse és a szerződéses kötelezettségeket teljesítse jelen Megállapodás szerint.

4. Működési és fenntartási költségek

a/ A Közös költség összegét minden év szeptemberében az Üzemeltető által összehívott Közgyűlés határozza meg. Az itt elfogadott összeg (és egyéb, üzemeltetéssel kapcsolatos döntések) minden Ingatlantulajdonosra nézve kötelező érvényűek.

b/ Üzemeltető jogosult bármikor rendkívüli Közgyűlés összehívására. Az itt elfogadott üzemeltetéssel kapcsolatos döntések minden Ingatlantulajdonosra nézve kötelező érvényűek.

c/ Jelen megállapodás aláírásának időpontjában a 2005. évben meghatározott havi **6.500-Ft** a Közös költség összege. Ebből 50% kedvezmény illeti meg azokat a (magánszemély) Ingatlantulajdonosokat, akik nem befektetési céllal vették meg építési telküket, és még nem rendelkeznek jogerős építési engedéllyel. A kedvezmény nem automatikus, azt a jelen megállapodás megkötésekor a Tulajdonosnak írásban kell igényelnie. A jogerős építési engedély kiadását követő hónaptól a teljes Közös költség összege fizetendő.

d/ A Közös költséget minden Ingatlantulajdonosnak kötelessége pontosan, határidőre (az adott tárgyhónapban) megfizetni. Késedelmes fizetés esetén az Üzemeltetőt késedelmi kamat illeti meg, amelynek mértéke a mindenkorli jegybanki alapkamat összegének kétszerese. Az esetleges elmaradás miatt indított bármilyen eljárás (ügyvédi, bírósági, végrehajtási stb.) költsége teljes egészében a Tulajdonost terheli.

e/ A Közös költség fizethető készpénzátutalási megbízással (postai csekken), banki utalással az Üzemeltető _____ számú bankszámlájára vagy készpénzben az Üzemeltető által előre meghirdetett időpontokban és helyen.

f/ Az Üzemeltetési közösség tudomásul veszi, hogy a Közös költség összegének előlegezésére az Üzemeltető nem képes és nem köteles. Amennyiben az Ingatlantulajdonosok által ténylegesen befizetett közös költség a Lakópark üzemeltetésére, a karbantartására, kezelésére nem elegendő, az Üzemeltető jogosult a szolgáltatásokat korlátozni vagy felfüggeszteni.

g/ Az Üzemeltetési közösség az Üzemeltető által összehívott éves rendes Közgyűlésen tárgyalja a megelőző évi gazdálkodásról szóló beszámolót, és dönt ennek elfogadásáról. A szavazáskor minden Ingatlantulajdonost ingatlanonként 1, azaz egy szavazat illeti meg. Automatikusan felfüggesztésre kerül annak az Ingatlantulajdonosnak a szavazati joga, akinek a Közgyűlést megelőző hónap utolsó napján közös költség tartozása van. A felfüggesztés automatikusan megszűnik a tartozás rendezésével.

Ugyanez a szabály érvényes Rendkívüli Közgyűlés esetében is.

5. Vegyes rendelkezések

a/ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen Üzemeltetési Megállapodás egyoldalú nyilatkozattal nem mondható fel, közös megállapodással történő megszüntetéséhez is Szerződő felek ez irányú közös írásbeli akaratán kívül a Közgyűlés erre vonatkozó határozata is szükséges.

b/ Jelen megállapodás a Közgyűlés erre vonatkozó határozatának hiányában kizárólag abban az esetben szűnik meg, ha az Ingatlantulajdonos tulajdonjoga bármilyen jogcímen megszűnik, és az ingatlan új tulajdonosai jelen megállapodással azonos szövegű Üzemeltetési Megállapodást aláírták az Üzemeltetővel.

c/ Az Ingatlantulajdonos kötelezettséget vállal arra nézve, hogy ingatlana bármilyen jogcímen történő átruházásakor a leendő tulajdonost tájékoztatja a Közös költség fizetési kötelezettség tényéről, jelen megállapodás tartalmáról és a gyakorlati tudnivalókról.

d/ Az Ingatlantulajdonos tudomásul veszi, hogy ingatlana elidegenítése során az új tulajdonosnak a jelen Megállapodással azonos tartalmú kötelezettségvállalásáig a régi Ingatlantulajdonost terhelik teljes egészében a jelen Üzemeltetési Megállapodásban foglalt fizetési és egyéb kötelezettségek.

e/ Ingatlan átruházásakor az eladó kötelezettsége a leendő tulajdonos adatainak (név, cím) és az ingatlan átadása pontos idejének bejelentése Üzemeltető felé.

f/ Üzemeltető kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a Közgyűlés eltérő tartalmú döntéséig minden jelenlegi és jövőbeni Ingatlantulajdonossal azonos tartalmú Üzemeltetési Megállapodást köt, hogy a Lakópark elfogadott egységes rendjének elfogadtatása érdekében valamennyi Ingatlantulajdonos együttműködését azonos szabályok biztosítsák.

g/ A Szerződő felek a jelen megállapodásból eredő esetleges jogvitáikat elsősorban peren kívül kívánják rendezni. Ennek hiányában a Budakörnyéki Bíróság illetékességét ismerik el.

e/ Az írásbeli értesítéseket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek bizonyíthatóan átadták vagy kézbesítették. Kézbesítettnek kell tekinteni az értesítést a postára adást követő 8. napon akkor is, ha azt (az Üzemeltető esetében a székhelyére, Tulajdonos által a jelen Megállapodásban szereplő lakcímeire vagy levelezési címére) ajánlott levélként feladták, és a címzett címről „Címzett ismeretlen” vagy „Nem kereste” vagy „Nem vette át” értesítéssel jön vissza a küldemény.

f/ Jelen Üzemeltetési Megállapodás két példányban készült, amelyből 1-1 példány marad a Szerződő feleknél.

Jelen Üzemeltetési Megállapodást felek átolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

P i l i s c s a b a, 2007. június 04.

Piliscsaba Magdolna-völgy Kht.

.....
Üzemeltető

.....
Tulajdonos

Melléklet az Üzemeltetési Megállapodáshoz

Az Üzemeltető az Üzemeltetési Közösség igényeivel összhangban az alábbiakban meghatározott és tételesen felsorolt szolgáltatásokat biztosítja:

- 24 órás porta (biztonsági) szolgálat működtetése

biztonsági őrszolgálat a portán napi 24 órában;
a nem regisztrált belépők beléptetése, rendszámuk és a látogatási cél rögzítése;
a biztonsági szolgálatokra vonatkozó előírásoknak megfelelő munkavégzés biztosítása;
kiegészítő szolgáltatások elvégzése (fűgyújtó konténer felügyelete, a kht. illetve egyesületi levelek osztása, rendkívüli esetben a megfelelő ügyelet értesítése stb.)

- beléptető rendszer üzemeltetése

a számítógépes videomegfigyelő és beléptető rendszer folyamatos működésének biztosítása, karbantartása és szükség esetén fejlesztése;
videófelvétel készítése a be- és kihajtó járművekről;
az adatbázis kezelése, feltöltése az Ingatlantulajdonosok által megadott adatok alapján;
adatszolgáltatás hatóságok részére;
adatkezelés az adatvédelmi törvényben foglaltak betartásával;

- gondnok alkalmazása (téli hónapokban csak ügyeleti jelleggel)

közterületi szemetesek ürítése;
járda tisztántartása;
portaépület karbantartása;
virágok ültetése;
locsolás elvégzése;
készpénzes befizetések és a házipénztár kezelése;
valamint a többi pontban foglalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges gondnoki közreműködés;

- utak, járdák, csapadékvíz elvezető árkok tisztítása, karbantartása

a Lakópark területén lévő, elsősorban az Üzemeltető tulajdonában lévő (de szükség szerint az önkormányzati utakhoz tartozó) azon árkok, átfolyók tisztítása, karbantartása, amelyek nem kapcsolódnak közvetlenül az egyes ingatlanokhoz;
kisebb hibák kijavítása;
a nagyobb sérülések helyreállításához szükséges intézkedések megtétele;

- közös használatú (zöld)területek gondozása

a zöldterületeken fűnyírás, szegélynyírás elvégzése;
járda téli síkosságmentesítése;
játszótér gondozása, karbantartása;
növénygondozás;
fák metszése;

- **minden olyan karbantartási, állagmegóvási és szükség szerinti felújítás elvégzése, amely a Lakópark folyamatos, gondozott jellegét megtartja, üzemszerű működését biztosítja**

utak állapotának ellenőrzése;

úthibák szükség szerinti javításának intézése;

kerítés és személybejáró kapu ellenőrzése, javítása;

egyéb műtárgyak időnkénti ellenőrzése;

időszakos karbantartási (festési, felújítási) feladatok ellátása;

speciális feladatok koordinálása (téli nádvégás, tavak tisztítása, patakmeder tisztítása, erdőgondozás stb.)

- **a teljes ügyvitel ellátása**

közös költség terhelések és befizetések könyvelése;

a kht., mint gazdasági társaság törvények szerinti működésének biztosítása;

a kht. tulajdonában lévő ingatlanok kezelése;

a honlap üzemeltetése;

kapcsolattartás a hivatalos szervekkel;

kapcsolattartás a Lakópark területén érdekelt befektetőkkel;

a Mellékletben felsorolt feladatok ellátásához szükséges ügyvezetői munkák elvégzése.