

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. augusztus 14-én tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: A tulajdonosi háttérfelelősségből fakadó kötelezettségek

Iktatószám: 8125/2014.

Melléklet: -

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Vaskó Ernő jegyző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Egészségügyi és szociális bizottság	SZMSZ 27. § (2)
Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 27. § (2)

Meghívott: Mester Zoltán ügyvezető Komló-Víz Kft.
Bogyay László Városgondnokság vezető

A határozatot kapják: u. a.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Komló város 2014. évi költségvetéséről és végrehajtásának rendjéről szóló 5/2014. (III.7.) sz. önkormányzati rendelet 6.1.2. sz. melléklete tartalmazza a „tulajdonosi mögöttes felelősség biztosítása (bérlakás, közmű hátralék)” címén azt a 20.057.000 Ft céltartalék előirányzatot, amelyet az önkormányzat részben még 2012-ben különített el. Időközben a 36/2014. (V.15.) sz. határozat 4. pontja alapján ebből 10 millió Ft átcsoportosításra került a Pannon Volán felé vállalt fizetési kötelezettség fedezeteként. Remélhetőleg csak átmenetileg, tekintve hogy a MÜKI (korábbi ÖNHIKI) pályázat elnyerése lehetővé teheti a keret visszapótlását. –Így a rendelkezésre álló előirányzat 10M Ft-ra csökkent. A tulajdonosi mögöttes felelősség vizsgálatával a képviselő-testület a jegyzőt bízta meg. Az azóta eltelt időszakban rengeteg egyeztetést bonyolítottunk le közösen mind a városi szolgáltatókkal, mind a Városgondnokság érintett szakembereivel együtt, és a formálódó javaslatot egyeztettem néhány érintett közös képviselővel is augusztus 1-jén.

Elemeztük a jogszabályi helyzetet, amely ráadásul 2012 óta folyamatosan változott, és megpróbáltunk olyan célszerűségi és ésszerűségi szempontból is elfogadható, jogilag is megfelelő megoldásokat kidolgozni, amivel a városban keletkezett bérlői hátralékok a társasházak és a szolgáltatók, valamint az önkormányzat és a bérlők szempontjából is megfelelően kezelhetőek. A mögöttes felelősség kapcsán az egyes közműszolgáltatókkal kapcsolatban az alábbi kérdések egyértelműen láthatóak:

- Hulladékszállítási díj hátralék: Viszonylag jó arányban fizetik a bérlők, tulajdonosi háttérfelelősség a jelenleg hatályos jogi szabályozás alapján nem áll fenn, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adók módjára hajtja be a hátralékokat. A kintlévőségek mértéke az önkormányzati tulajdonú cég működését alapvetően nem veszélyezteti.
- Áramdíj: Nem önkormányzati céget érintő kérdéskör. A bérlők saját nevükön kötnek szerződést és tulajdonosi háttérfelelősség a jelenleg hatályos jogi szabályozás alapján nem áll fenn. Különböző szociális ellátások keretében (pl. adósságkezelési szolgáltatás, szociális kölcsön) más módon próbálja kezelni önkormányzatunk a kérdést.
- Távhő-szolgáltatás: Viszonylag kevés távhős lakással rendelkezik önkormányzatunk. A bérlőink általában fizetnek. Javarást szakemberlakásokról van szó. Néhány olyan kirívó eset van, ami kezelését érdemes mérlegelni, de inkább szociális szempontok figyelembevételével tekintve, hogy a jelenleg hatályos jogi szabályozás alapján nincsen tulajdonosi háttérfelelősségünk és a távhő-szolgáltató működését az önkormányzati bérlők által felhalmozott tartozásállomány igen kismértékben érinti.
- Egyéb digitális szolgáltatások (Internet, telefon stb.): Nincsen tulajdonosi háttérfelelősség, egyébként sem a létfenntartáshoz szükséges alapvető szolgáltatásokról beszélünk.
- Víz- és szennyvízcsatorna ellátás: Ezen a területen van a legjelentősebb, önkormányzati cégeket és önkormányzatunkat is érintő probléma. Az egyik legalapvetőbb közműellátásról van szó, amit önkormányzati tulajdonú cég biztosít és igen jelentősek a kintlévőségek. Az egyeztetések alapján **ezzel a kérdéskörrel kell foglalkoznunk** annak érdekében, hogy a tartozások növekedése megálljon, és a felhalmozódott hátralékokat is kezeljük valamilyen elfogadható módon. Ezen közműellátás sajátossága, hogy mind technikai, mind jogi szempontból nehezen kezelhető a fogyasztók kizárása, korlátozása, és összességében igen magas hátralékok halmozódtak fel egyes esetekben. Ez az a közműellátási forma, amely a társasházakat is a legjelentősebb mértékben érinti, ugyanis az egyedi szolgáltatói szerződések felmondását követően a jogszabályok alapján a szolgáltató a társasházi főmérő és az

almérők közti különbözetet teljes egészében a társasházakkal szemben érvényesíti. A felmondott szolgáltatási szerződéssel rendelkező bérlők vízhasználatát így a társasház tartozásaként jelentkezik teljes egészében. Meg kell állapítani azt is, hogy a kintlévőségek kezelése és behajtása tekintetében az érintettek sem tettek meg minden szükséges intézkedést, az önkormányzat felelőssége, illetve annak terjedelme nehezen állapítható meg pontosan a rendelkezésre álló adatok alapján. Tekintve azonban, hogy szinte az egész várost, ezen belül városi tulajdonú céget is érintő, jelentős probléma vár megoldásra, foglalkoznunk kell a kérdéssel, nem célja egyik félnek sem végeláthatatlan, bizonytalan kimenetelű perekbe bonyolódni.

Az egyeztetések során arra jutottunk, hogy – figyelembe véve a jelenlegi pénzügyi lehetőségeket, és korábbi tapasztalatokat – **első lépésben a nagy összegű (50. 000,- Ft-ot meghaladó) tartozást felhalmozó jelenlegi önkormányzati bérlők 5 évnél nem régebbi, társasház felé fennálló hátralékait rendezzük.** (Az 5 éven túli követelések elévültek, az összeghatár alatti tartozást felhalmozók esetében esély van arra, hogy valamilyen módon, pl. részletekben rendezik a szolgáltatóval a kintlévőséget.)

Elsődleges szempont, hogy a tartozásállomány ne növekedjen tovább, illetve hogy ne keletkezzen újra. Ennek érdekében **szükséges a fenti bérlők (kb. 55 fő) használatában lévő lakások kártyás vízárával történő ellátása** a tartozások rendezésével egyidejűleg. Egy kártyás vízárára és felszerelésének költsége 60 ezer Ft. A szükséges órák közül legalább 30 darabot az időközben elnyert TIOP pályázat terhére kihelyezhetünk, kb. 10 db rendelkezésre áll korábbi beszerzésekből, tehát legfeljebb 15 db óra vásárlása szükséges közvetlenül. Ennek költsége **legfeljebb 900 ezer forint.** A forrást átadott pénzeszközként a jelenlegi szolgáltató (Mohács-víz Kft.) részére javaslom biztosítani. Ezen fejlesztési célú pénzeszköznek nem lehet fedezete a működési céltartalék. Tekintettel arra, hogy ezek a vízárák a Városgondnokság által kezelt lakások tartozékként kerülnek beépítésre, így a pénzeszköz átadáshoz szükséges forrás a Városgondnokság lakásfelújítási célú előirányzatát csökkenti.

A fenti elvek alapján kiválasztott bérlők teljes tartozása a társasházak felé – a társasházak adatszolgáltatása, saját nyilvántartása alapján - összesen 12,5 M Ft. A társasházak tehát legfeljebb ezt az összeget követelhetnék önkormányzatunktól az 50 ezer forint feletti tartozást felhalmozó bérlők miatti tulajdonosi háttérfelelősség alapján. A társasházak többsége ugyanakkor gyakran a teljes főmérő és almérők közti különbséget a bérlők tartozásaként kezeli – holott annak számtalan más oka is lehet, pl. főmérő utáni vezetékszakaszból hibája, egyes lakók „óramanipulációja” – ezen felül több formai, nyilvántartási-és bejelentési kötelezettségének sem tett eleget. E hibák miatt a követelés teljes összege valószínűleg nem lenne bíróság előtt érvényesíthető. Mindezek és az egyeztetések alapján azt javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy **önkormányzatunk vállalja a fenti tartozások 1/3-ának megfizetését, a Szolgáltató a tartozás 1/3-át engedje el. A fennmaradó 1/3-ot a szolgáltató kamatmentesen továbbra is tartsa nyilván a társasház tartozásaként és annak behajtásában – a kártyás mérők feltöltéskori levonások terhére – működjön közre.** Az a társasház, amelynek nincsen tartozása a szolgáltató felé, az önkormányzati 1/3 rész összegére legyen jogosult. Az érintettekkel való egyeztetés alapján minden fél részéről kezelhető lenne ez a konstrukció.

Felmerül, hogy a bérlő – aki a problémát okozta azzal, hogy nem fizette ki számláit – felelőssége milyen formában érvényesül. Az érintettek egy összegű kifizetést biztosan nem tudnak vállalni szociális helyzetük miatt. De a megállapodás egyrészt nem zárja ki, hogy a társasház az általa vállalt 1/3 összeget – a társasházi közgyűlés döntése szerint – továbbra is

követelhesse a bérlőn akár részletfizetés formájában. Önkormányzatunk felelőssége e vonatkozásban megszűnik. Másrészt javaslom, **a kártyás mérők feltöltését úgy szabályozzuk, hogy a feltöltés legkisebb összege 5000 forint legyen, a bérlő vállaljon kötelezettséget, hogy legalább kéthavonta a kártya feltöltéséről gondoskodik. A befizetett 5000 Ft-ból 1800 Ft a korábbi - szolgáltatók, valamint a társasház felé fennálló – bérlői tartozások rendezését szolgálja, a fennmaradó 3200 forint legyen ténylegesen felhasználható a kártyán.** A levont 1800 Ft-ból legalább 1/3-ad, vagyis 600 forintnyi összeg kerülne alkalmanként jóváírásra a bérlő által keletkeztetett, de a társasház tartozásaként továbbra is nyilvántartott (előző bekezdésben leírt) tételek terhére. A fennmaradó, alkalmanként legfeljebb 1200 Ft összeget a szolgáltatók a pénzügyi jogszabályoknak és szabályzataiknak megfelelő módon a korábbi szolgáltatói tartozások csökkentésére használják fel. Ha a bérlőnek nincsen tartozása a szolgáltató felé, vagy ha az a megállapodás teljesítése során előbb kerül teljes kiegyenlítésre, mint a társasház felé fennálló tartozásai, úgy a teljes összeg a társasházi tartozások csökkentésére szolgál. Javaslom, hogy ameddig a megállapodás hatályban van és az érintett felek azt betartják, teljesen kamatmentesen kerüljön rendezésre az ügylet.

A jelen előterjesztésben és határozati javaslatban foglaltak természetesen csak akkor hajthatóak végre, ha a két érintett szolgáltató, a társasházi közgyűlés jóváhagyásával a közös képviselő, a határozati javaslat alapján a Városgondnokság mint bérbeadó és az önkormányzat képviselőjében a polgármester, valamint a bérlő is aláírja az erről szóló szerződést. A Komló-Víz Kft. részéről történő aláírásnak feltétele, hogy a céget hitelező ERSTE Banktól a hozzájárulást megszerezze. Az előzetes egyeztetések alapján az erre való intézkedést a cég vezetősége már megtette.

A fenti megoldás nem kezeli teljes körűen a kérdést, de a legégetőbb problémákat megoldja, biztosítja, hogy a tartozások ne növekedjenek tovább, ugyanakkor mintát szolgáltatók arra, milyen úton induljunk el a későbbiekben, illetve a kisebb összegű (jelen megoldással nem kezelt, 50 ezer Ft alatti) tartozások tekintetében. Vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy a jövő évtől a jelen előterjesztéssel érintett bérlők részére speciális szociális támogatási rendszerrel nyújtsunk segítséget a kártyák feltöltéséhez (rendszeres ellátási forma vagy eseti ellátás formájában), illetve hogy a kisebb összegű (pl. 3-6 havi) vízdíjtartozást felhalmozó bérlők esetében is gondoskodjunk a kártyás mérő felszereléséről, illetve a tartozások rendezésének támogatásáról. Ezek a speciális szociális támogatási formák – tekintve hogy önkormányzati felelősségi kört és önkormányzati tulajdonú céget érintenek – sokkal hasznosabbak lehetnek, mint a közvetlen eseti pénzbeli juttatások.

A keretösszeg leghatékonyabb felhasználását a fent vázolt elvek figyelembevételével tartom megoldhatóknak, javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Jelen előterjesztés csak összesített adatokat tartalmaz a személyiségi jogok védelme érdekében, a képviselő-testület és a bizottságok tagjai természetesen megtekinthetik a Városgondnokság által készített nyilvántartást ügyfélfogadási időben a polgármesteri hivatal hatósági és adóirodáján.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatban rögzített megoldást javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek első lépésként a probléma enyhítése érdekében.

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, jogi és ellenőrzési, valamint az Egészségügyi és szociális bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a tulajdonosi háttérfelelősségből fakadó kötelezettségekkel kapcsolatos előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1./ A képviselő-testület megvizsgálta az önkormányzat tulajdonosi (lakás bérbeadói) háttérfelelősségből eredő helytállási kötelezettségét. Megállapítja, hogy ilyen kötelezettsége kizárólag a víziközmű-és csatornadíjakkal kapcsolatban állhat fenn, csak azon tételek vonatkozásában, amelyeket a társasházak a szerződéssel – így hiteles vízmérővel – sem rendelkező bérlők társasház felé fennálló tartozásaként mutatnak ki.

2./ A képviselő-testület az érvényes lakásbérleti szerződéssel rendelkező, 5 éven belül 50 ezer forint feletti tartozást felhalmozó önkormányzati bérlők társasházak felé fennálló tartozásának peren kívüli megállapodás formájában történő rendezését ajánlja fel 2014. május 31-i fordulónappal az érintetteknek jelen határozatban foglaltak szerint.

3./ A Képviselő-testület a TIOP pályázat terhére beszerzésre kerülő, valamint a rendelkezésre álló eszközökön felül legfeljebb 15 db kártyás almérő vízóra megvásárlására biztosít forrást, legfeljebb 900 ezer Ft keretösszegben. A forrást a Mohács-Víz Kft. részére fejlesztési célú pénzeszköz átadás formájában biztosítja. A legfeljebb 900 ezer Ft fedezetét oly módon biztosítja, hogy a költségvetési rendelet 7. sz. melléklet lakóház-felújítás Városgondnokságnál előirányzatból 900 ezer Ft felújítási célú előirányzatot elvon. Utasítja a jegyzőt, hogy a soron következő rendeletmódosításon a változás átvezetéséről gondoskodjon. Felkéri a szolgáltatót, hogy az eszközök beszerzéséről és beszereléséről gondoskodjon a szerződések megkötését követően.

4./ A Képviselő-testület a társasházak által – az érintett bérlők tartozásaként nyilvántartott – összesen 12,5M forint összeg 1/3-ának megfizetését vállalja a költségvetési rendelet 6.1.2. számú melléklete „tulajdonosi mögöttes felelősség biztosítása (bérlakás, közmű hátralék)” előirányzat terhére arra való tekintettel, hogy a teljes követelés rendezésére a nyilvántartási, bejelentési kötelezettségek hiányában nem kerülhetne sor. A követelést a Képviselő-testület nem ismeri el, de peren kívüli megállapodás formájában a város egészét érintő probléma kezelése érdekében méltányos megoldásként elfogadja. A Képviselő-testület felkéri a szolgáltatókat, hogy a fenti összeg 1/3-ának megfelelő összeget engedjenek el a tartozás teljes rendezése érdekében az érintett társasházaknak. A fennmaradó 1/3 összeget a vízmű társasházi tartozásként továbbra is nyilvántartja és annak behajtásában az 5. pontban írt módon, a kártyák feltöltésekor levont összeg arányos figyelembevételével közreműködik. Azon társasházak, amelyeknek nincsen tartozásuk a szolgáltatók felé, az önkormányzati 1/3-nak megfelelő összeget kapják meg közvetlenül.

5./A határozat végrehajtásának feltétele, hogy a megállapodást a társasház közgyűlése jóváhagyó határozatának mellékletként történő csatolása mellett a társasház képviselője, a szolgáltatók képviselője és az érintett bérlő aláírja, valamint nyilatkozzon a megállapodásban, hogy az önkormányzattal szemben semmiféle követelése nincsen a továbbiakban 2014. május 31-ig bezárólag az érintett bérlő víz-és csatornadíj tartozásával kapcsolatban. A végrehajtás feltétele továbbá, hogy a bérlő kötelezettséget vállaljon arra, hogy legalább kéthavonta, legalább 5 ezer forint összeggel a kártyát feltölti, de ebből alkalmanként csak 3200 forint kerül ténylegesen jóváírásra a kártyán. Az alkalmanként

levont 1800 Ft-ból legalább 600 Ft a határozat 4. pontjában írtak szerinti társasházi tartozást csökkenti, legfeljebb 1200 Ft pedig a bérlők szolgáltatóval szembeni tartozásainak rendezésére kerül jóváírásra. Ha a bérlőnek nincsen a szolgáltatók felé tartozása, vagy ha az a megállapodás teljesítése során előbb kerül kiegyenlítésre, mint a társasház felé fennálló tartozása, úgy a szolgáltatókkal szembeni tartozás megszűnését követően a teljes levont összeg a társasház szolgáltató felé fennálló kötelezettségének kiegyenlítésére használandó fel. A bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy tudomással bír arról, hogy a társasház a helyette megfizetett 1/3-nak megfelelő összeget továbbra is követelheti tőle, és hogy a megállapodás aláírásával tudomásul veszi, a házon belüli közkúti vízvételi lehetősége megszűnik. Mindaddig, ameddig minden szerződő fél a megállapodást betartja, a 2014. május 31-iki fordulónapon nyilvántartott tartozás összegét kell figyelembe venni, és a határozatban leírtakat ebben az esetben késedelmi kamat és minden egyéb költség érvényesítése nélkül kell végrehajtani.

6./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy jelen határozatban foglaltak érdekében teljes jogkörben járjon el, minden szükséges nyilatkozatot tegyen meg, megállapodást kössön meg. Utasítja a Városgondnokságot, mint bérbeadói képviselőt, hogy a szükséges egyeztetéseket folytassa le, a megállapodásokat készítse elő.

Határidő: 2015. január 31.

Felelős: Bogyay László intézményvezető

Komló, 2014. augusztus 6.

Polics József
polgármester