

E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. augusztus 14-én tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Megállapodások jóváhagyása és fedezet biztosítása a Kazinczy F. utca 2-4-6., 3-5-7., 8-10-12-14, 9-11-13-15. sz. alatti társasházak vízdíjtartozásának rendezése érdekében

Iktatószám: 22523/2025.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SzMSz 1. melléklet 2.3.17. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SzMSz 1. melléklet 3.3.6. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

Bareith Péter intézményvezető – Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

intvez@kvgondnoksag.hu

Csollák István vezérigazgató - Baranya-Víz Zrt.

csollak.istvan@baranyaviz.hu

Pintér Attiláné közös képviselő – vidavaleria1@gmail.com

Varga Ildikó közös képviselő – vargaildi79@gmail.com

Határozatot kapja:

Ld: meghívott

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az Önök előtt is ismert, a bányabezárásokat közvetlenül megelőző, és az azt következő időszaktól kezdődően - tehát a 2000-es évek elejétől - városunkban jelentős szociális problémák keletkeztek, aminek folytán sok magánszemély részére nehézséget okozott az emelkedő rezsiköltségek megfizetése. Ennek következtében az elmúlt csaknem 30 évben jelentős közmű tartozások halmozódtak fel, különösen a Kazinczy Ferenc utcában, közülük sok volt az érintett önkormányzati bérlő. A fizetési kötelezettséget nem teljesítő fogyasztók esetében a vízmű többszöri felszólítás és figyelmeztetés után általában arra kényszerült, hogy a szerződést felmondja, és a fogyasztási helyet kizárja a szolgáltatásból.

A víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 52. § -a az alábbiak szerint rendelkezik:

„52 §. (1) Közműves ivóvízellátás esetében az elszámolás a bekötési vízmérő mérési adatain alapul.

(2) A bekötési vízmérő és a mellékvízmérők mérési különbözeteiként megállapított vízfogyasztás utáni víziközmű-szolgáltatási díjat a bekötési vízmérő szerinti felhasználó fizeti meg a víziközmű-szolgáltatónak.”

Ez a törvényi rendelkezés azt eredményezi, hogy a társasházak esetében a hitelesített társasházi főmérő, és a lakások vízmérői által mért fogyasztás közötti különbözetet - akár a társasház közös hálózatán keletkező műszaki probléma, akár a kizárás valamilyen módon történő megkerülése, vagy pusztán a szolgáltatási szerződés felmondása okozta - a társasháznak mint tulajdonosi közösségnek kell megfizetnie.

Több évtizedes távlatban sajnos nagyon nehéz eldönteni, teljesen és egyértelműen megállapítani, bizonyítani, hogy az adott tartozást pontosan mi okozta, ki azért a felelős. Sajnos nagyon sok magántulajdonú lakásokból álló társasház esetén is az egyébként becsületesen fizető tulajdonosoknak kellett helytállni a nem fizető személyek és fogyasztók helyett a fenti jogszabályhely alapján.

Ennek az a magyarázata - bár mindez rendkívül igazságtalannak tűnik - hogy a társasház egy speciális tulajdonközösség, ahol vannak saját tulajdonú és közös ingatlan részek is, de a harmadik személlyel szemben a társasház mint tulajdonosi közösség felel, és egymás között kell a tulajdonosoknak rendezni a jogvitáikat.

Fent leírtak a probléma általános összefoglalását tartalmazzák, mindez a Képviselő-testület tagjai előtt nyilvánvalóan már hosszú évek óta ismert.

Több megoldással is megpróbálkoztunk 2010. óta, három oldalú megállapodásokkal, pályázati támogatásokat is igénybe véve, kártyás vízmérőket felszerelve, jelentős önkormányzati kötelezettség vállalás mellett megpróbáltuk többször is rendezni a tartozásokat.

Közreműködtünk a fogyasztók kizárásában, felmondtunk bérleti szerződéseket, igyekeztünk mindent megtenni annak érdekében hogy ne halmozódhassanak föl jelentősebb tartozások. Több esetben sajnos a problémát a bérlők és a lakók többségének elzárkózása, érdektelensége miatt nem sikerült megfelelően kezelni minden erőfeszítésünk ellenére sem. A Városgondnokság mindent megpróbál megtenni, folyamatosan kontrollálja a bérlőket, kapcsolatot tart a közös képviselőkkel és a szolgáltatóval, nagyon sok esetben határozott idejű bérleti szerződéseket kötünk, és folyamatosan ellenőrizzük, hogy megfelelően teljesítik-e a bérlők a kötelezettségeiket.

Jelen előterjesztés célja az, hogy négy olyan társasház - Kazinczy F. u. 2-4-6., 3-5-7., 8-10-12-14, 9-11-13-15 szám alatti társasházak - problémáját rendezzük, amelyekben nagyrészt

önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások vannak, és így az önkormányzatnak fokozott felelőssége és érdeke van azok működőképességének fenntartásában. Emellett ezek a társasházak azok, amelyek ismereteink szerint a legnagyobb vízdíjtartozásokat halmozták fel városunkban.

A közös képviselők és a Városgondnokság mindent megtett annak érdekében, hogy megoldják a kérdést, de sajnos nem jártak sikerrel, a több évtizedes tartozásokat nem sikerült megfelelően rendezni. A közös képviselők a teljes társasház szolgáltatásból való kizárásának elkerülése érdekében kötöttek részletfizetési megállapodásokat is, amelyeknek viszont feltétele volt a szolgáltató által nyilvántartott teljes tartozás elismerése, így az előterjesztésben szereplő összegeket nem áll módunkban jogszerűen vitatni.

Az érintettek sajnos nem tudták megfelelően teljesíteni vállalt részletfizetési kötelezettségeiket.

Fentiek miatt, mint az közismert, az idei húsvét előtti héten az érintett társasházak teljes kizárásáról döntött a már állami tulajdonban lévő komlói közműszolgáltató.

Amikor ez tudomásomra jutott, rögtön közbeléptem. Az azonnali intézkedéseknek köszönhetően a döntést megváltoztatták, a végrehajtást elhalasztották, ehhez azonban a tulajdonosi képviselői - minisztériumi - szintig kellett elmenne, és természetesen vállaltam, hogy közvetítőként és tulajdonosként az önkormányzat megpróbálja rendezni a kérdést.

Közvetlen kollégáimmal, a Városgondnokság szakembereivel, a közös képviselőkkel, a lakástulajdonosokkal, a szolgáltató vezetőivel és a cég tulajdonosával, valamint külső támogató szervezettel való folyamatos, több hónapos egyeztetéseket követően sikerült egy olyan megállapodás tervezetét kidolgozni, ami reményeim szerint megoldhatja a több évtizede fennálló problémát, és egyik résztvevő félnek sem eredményez aránytalan kötelezettség vállalást.

A négy érintett társasház összes, vízmű által nyilvántartott rendezendő tartozása 60.882.476. Ft. (Igény esetén természetesen az egyes lépcsőházak, illetve társasházak tartozásait részletesen is be tudjuk mutatni, a testületi döntés azonban a teljes összegről kell hogy szóljon, és a négy társasházat egységesen kell kezelnünk, csak ebben az esetben tudunk megállapodni a szolgáltatóval.)

A megállapodás tervezet alapján a tartozás összegét kamat- és járulékmentesen 5 év alatt, egyenlő részletekben kell megfizetni, oly módon, hogy a tartozás egyharmadát külső támogató szervezet biztosítja. A támogató teljes anonimitást kért, és a rá eső 1/3 megfizetésének feltétele, hogy a társasházat (tulajdonosok és bérlők), valamint önkormányzatunkat a Városgondnokság útján terhelő 1/3-1/3 összeg hiánytalanul, határidőre megfizetésre kerüljön minden hónapban. Bármely fél nem teljesítése esetén a teljes tartozás összege kamatokkal és járulékokkal, egyéb költségekkel lejárttá és esedékessé válik.

Mind a négy társasház vonatkozásában külön megállapodás megkötésére kerül sor a mellékelt minta alapján, önkormányzatunkat a lakásgazdálkodási feladatokat ellátó Városgondnokság képviseli. A képviselő-testületnek a megállapodás teljesítéséhez szükséges hosszú távú, éven túlnyúló kötelezettség vállalást kell jóváhagynia az intézmény részére, illetve ehhez a törlesztési időszak alatt a szükséges többletforrást biztosítania kell az intézmény fianszírozás keretében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és az illetékes bizottságok állásfoglalásainak figyelembevételével a határozati javaslatot támogatni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület a polgármester előterjesztésében – a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság - véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a „Megállapodások jóváhagyása és fedezet biztosítása a kazinczy utca 2-4-6., 3-5-7., 8-10-12-14, 9-11-13-15. sz. alatti társasházak vízdíjtartozásának rendezése érdekében” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a többségében önkormányzati tulajdonú Komló, Kazinczy F. utca 2-4-6., 3-5-7., 8-10-12-14, 9-11-13-15 szám alatti társasházak vízdíjtartozásának rendezése szükséges mindösszesen 60.882.476. forint összegben.

2) A Képviselő-testület az 1. sz. mellékletét képező minta megállapodást jóváhagyja, felhatalmazza a Városgondnokság vezetőjét, hogy a négy érintett társasház vonatkozásában a megállapodásokat az 1. sz. melléklet szerinti minta alapján megkösse, és a társasházi közgyűléseken az önkormányzat képviselőjében azok tartalmát megszavazza.

Határidő: 2025. szeptember 30.

Felelős: Bareith Péter intézményvezető – Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

3) A Képviselő-testület az önkormányzatot terhelő, összesen legfeljebb 21 M Ft fedezetét 5 év alatt havi egyenlő részletekben többlet intézmény finanszírozásként biztosítja a Városgondnokság részére annak érdekében, hogy a kötelezettségét az intézmény teljesíteni tudja. A 2025. évben szükséges forrást a Képviselő-testület a költségvetési rendelet mögöttes tulajdonosi felelősség előirányzata terhére legfeljebb 2,1 M Ft keretösszegig biztosítja.

A Képviselő-testület utasítja a Városgondnokság vezetőjét, hogy az adott évi költségvetési igények összeállítása során a szükséges fedezetet folyamatos igényként szerepeltesse, és annak biztosítására 2026-2030 közötti időszakban a mindenkor költségvetési rendelet terhére kötelezettséget vállal. Utasítja a jegyzőt, hogy a költségvetési rendelet soron következő módosításakor az előírányt változásokat vezesse át.

Határidő: 2025. szeptember 30 (átvezetésre), 2030-ig folyamatos (tervezésre)

Felelős: Polics József polgármester

dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

4) A Képviselő-testület a mindenkor átmeneti gazdálkodás időszakára a szerződés hatálya alatt 350.000.- Ft/hó többletfinanszírozást folyósít a kötelezettség teljesítése céljából a Városgondnokságnak.

Komló, 2025. augusztus 11.

Polics József
polgármester

MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről

Cégnév: BARANYA-VÍZ Víziközmű Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(BARANYA-VÍZ Zrt.)

Székhely: 7700 Mohács, Bári út 1.

Céjegyzékszám: 02-10-060389

Adószám: 24257017-2-02

Képviseli: Csollák István vezérigazgató

(a továbbiakban Szolgáltató)

másrészről

Megnevezés: Kazinczy u. Társasház

Cím: Komló, Kazinczy F. u.

Társasházi közösképviseelő:

(a továbbiakban Társasház)

harmadrészről

Megnevezés: Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

Székhelye: 7300 Komló, Kossuth Lajos utca 19.

Adószám: 15555953-2-02

KSH statisztikai számjel:

Képviseli: Bareith Péter intézményvezető

(a továbbiakban Városgondnokság),

(a továbbiakban együttesen, mint Felek)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

A Társasház és Szolgáltató között 1997.05.01. napja óta víziközmű szolgáltatásra irányuló víziközmű szolgáltatási szerződés áll fenn. Ezen időponttól kezdődően a felek között a jogviszony folyamatos. A Társasházi lakások vegyesen önkormányzati, valamint természetes személyek tulajdonában állnak.

Társasház a jogviszony fennállása alatt Ft összegű tőketartozást halmozott fel Szolgáltatóval szemben a víziközmű szolgáltatási szerződésből eredően.

Társasház a tartozások rendezésére folytatott tárgyalások során jelezte, hogy önállóan nem tudja rendezni felhalmozott tartozásait, melyre tekintettel a társasházban bérlakásokkal rendelkező Komló Város Önkormányzat vállalta, hogy közreműködik és forrást biztosít a tartozások részbeni rendezéséhez.

I. Megállapodás tárgya

I.1. Társasház – a számú közgyűlési határozata alapján - jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismeri, hogy vízdíj/víz-szolgáltatási díj meg nem fizetése jogcímen,- Ft összegű lejárt tőke tartozása áll fenn a Szolgáltató felé, melyet jogcímében ésösszecszerűségében nem vitatnak. Városgondnokság – a képviselő testület ... számú határozata alapján - a Szolgáltató felé fennálló lejárt tőke és járulékal tartozást jogcímében ésösszecszerűségében nem vitatja.

I.2. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás tárgyát a Szolgáltató Társasházzal szemben fennálló víziközmű szolgáltatás igénybevételeből eredő Ft tőketartozás 1. számú mellékletben részletezett követelése (a továbbiakban Tartozás) képezi.

I.3. Társasház, mint kötelezett és a Városgondnokság megállapodnak abban, hogy a Tartozás 1/3-ad részét Ft-ot a Társasház, 1/3-ad részét Ft-ot a Városgondnokság fizeti meg a Szolgáltató részére az alábbiak szerint. Szolgáltató rögzíti, hogy a Tartozás fennmaradó 1/3-ad részének megfizetéséről külön megállapodás rendelkezik.

II. Felek jogai és kötelezettségei

II.1. A Társasház és a Városgondnokság kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Tartozás 1/3-1/3-ad részét megfizetik az alábbiak szerint:

A Társasház és a Városgondnokság a Tartozás rájuk eső részét a jelen megállapodás aláírásától számított 5 év alatt havi egyenlő, kamatmentes részletekben megfizetik banki átutalás útján vízdíj/víz-szolgáltatási díj tartozás jogcímen - a jövőben esedékessé váló tárgyhavi számlák kiegyenlítése mellett - a Szolgáltató részére.

Felek rögzítik, hogy az első részlet megfizetésének esedékessége: ... napja ..., - Ft összegben. Utolsó részlet megfizetésének esedékessége ... napja ..., - Ft összegben.

A további részletek megfizetése minden hónap 5. napjáig esedékes, oly módon, hogy a Társasház és a Városgondnokság a rájuk eső esedékes részletet a Szolgáltató Banknál vezetett számú pénzforgalmi számlájára vállalja maradéktalanul megfizetni.

II.2. Szolgáltató vállalja, hogy a Társasház és a Városgondnokság szerződésszerű teljesítése esetén a jelen megállapodás I.2. pontjában megjelölt követelésre jelen megállapodás szerinti teljesítés esetén késedelmi kamatot, egyéb költségeket nem számít fel.

II.3. Szolgáltató a Városgondnokság befizetéseit kifejezetten elfogadja és azokat a Társasház tartozásainak rendezésére számolja el.

II.4. Szolgáltató vállalja továbbá, hogy a minden a jelen megállapodás tárgyát képező tartozás behajtására indított folyamatot, ideértve a jogi eljárásokat és a korlátozásra és kizárásra irányuló műszaki beavatkozásokat is szünetelteti, vagy kezdeményezi azok szüneteltetését. Ezen eljárások kizárólag a megállapodásban foglalt fizetési kötelezettségek maradéktalan,

határidőben történő teljesítése esetén és kizárólag a szerződésszerű teljesítés ideje alatt kerülnek szüneteltetésre.

II.5. A Társasház és a Városgondnokság előteljesítésre jogosultak. Az előteljesítővel szemben további követeléssel a Szolgáltató nem lép fel jelen megállapodás szerinti esetén. Felek rögzítik, hogy bármely fél késedelmes vagy nem teljesítése esetén a II.6. pont rendelkezései irányadóak.

II.6. A Társasház és a Városgondnokság tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás minden pontjának együttes teljesítése jelenti a szerződésszerű magatartást, így egyetlen részlet, vagy tárgyhavi számla befizetésének elmulasztása esetén a jelen megállapodásban rögzített részletfizetési- és kamatkedvezmény – külön értesítés nélkül – megszűnik, és a teljes I.2. pontban jelzett Tartozás azonnal, egy összegben esedékessé válik. Ebben az esetben Szolgáltató a tőketartozás mellett jogosult minden további járulék behajtására, így különösen, de nem kizárólagosan a késedelmi kamatok, behajtási, végrehajtási költségek és a jelen megállapodás közjegyzői okiratba foglalásának költségeinek a behajtására. A Városgondnokság kötelezettséget vállal a ráeső tőketartozás időben történő befizetésére, de bármely Fél szerződésszerű teljesítésének elmaradása esetén kizárólag az önkormányzati tulajdonú bérlakások által felhalmozott tartozásokat illetően áll fenn helytállási kötelezettsége, ideértve a tőketartozás mellett minden további járulékot, így különösen, de nem kizárólagosan a késedelmi kamatokat, behajtási, végrehajtási költségeket és a jelen megállapodás közjegyzői okiratba foglalásának költségeit. Ezek felszámításától a Városgondnokság által vállalt, de még meg nem fizetett összeg egyösszegű megfizetése esetén Szolgáltató eltekint a befizetett összeg erejéig. Felek tudomásul veszik, hogy jelen fizetési megállapodásban foglalt rendelkezések megszegése esetén a Szolgáltató jogosult és köteles a megállapodás II.4. pontjában jelzett eljárások folytatására és a követelések érvényesítésére.

II.7. Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen megállapodás II.1. pontjában rögzített bankszámla adataiban bekövetkezett változásról haladéktalanul tájékoztatja a Társasházat és a Városgondnokságot.

II.8. A jelen megállapodás teljesítése során a Felek kötelesek kölcsönösen együttműködni.

III. Egyéb rendelkezések

III.1. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodásban foglaltakat a megállapodás aláírását követő 5 munkanapon belül közjegyzői okiratba foglaltan is megerősítik. Szolgáltató vállalja a közjegyzői okiratba foglalás költségeinek megfizetését.

III.2. Jelen megállapodás annak aláírás napjától hatályos.

III.3. Felek a jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

III.4. Felek a közöttük esetlegesen felmerült jogvitát elsődlegesen békés úton, egyeztetések során próbálják meg rendezni.

III.5. A jelen megállapodást aláíró Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek, és képviseleti jogosultságuk nem korlátozott.

A jelen megállapodás ... (...) oldalból áll és ... (...) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült.

Felek jelen megállapodást közös elolvasás, megvitatás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt:

.....
BARANYA-VÍZ Zrt.
képviseli: Csollák István vezérigazgató

.....
Kazinczy u. Társasház
képviseli: közös képviselő

.....
Komló Város Önkormányzat Városgondnokság
képviseli: Bareith Péter intézményvezető