

Tárgy: A Városgondnokság 2014. évi költségvetésének tervezési elveinek meghatározása, az üresen álló lakások közüzemi hátralékainak kiegyenlítése, valamint a 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

Előkészítette: dr. Uhrin Anna aljegyző
Váczi Julianna osztályvezető
Gazdasági Osztály

Véleményező bizottság: Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Sorszám: IV/3

Döntéshozatal módja:
Minősített többség az Mötv. 50. §-a alapján és az SZMSZ 18. § (3) bekezdés a) pontja alapján

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2014. január 30 -i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján helyi közügynek minősül a lakás- és helyiséggazdálkodás. Az Önkormányzat a feladatot többek között elláthatja általa alapított költségvetési szerv útján is.

A Békési Városgondnokságot Békés Város Képviselő-testülete, mint önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szervet 2013. július 1. napjával alapította. Az alapítással az volt a cél, hogy a LISZ Kft megmaradt feladatait (melyek nem kerültek át a BKSZ Kft-hez) átvegye, valamint új intézményüzemeltetési feladatok lásson el.

Jelenleg az intézmény saját bevételei között nem szerepelnek a bérleti díjak, ezek mind az önkormányzat számlájára érkeznek, tekintettel arra, hogy a bérbeadói jogot is az önkormányzat gyakorolja. Ugyanakkor a Városgondnokság feladata a teljes lakás- és ingatlan állomány bevételeivel, kapcsolatos nyilvántartatás vezetése, valamint a hátralékok beszedésével kapcsolatos adminisztratív és jogi intézkedések megtétele. Az elmúlt 6 hónap tapasztalata azt mutatja, hogy a hatékony és jó munkavégzés érdekében célszerű, hogy az egész folyamat - a bevétel beszedésével együtt - egy gazdálkodó felügyelete alá kerüljön.

A gyakorlatban megmutatózó problémák (egymás adatainak kölcsönös átadása, könyvelési feladatok többszörözése) kiiktatására célszerűnek látjuk, hogy a Testület rendszeres ellenőrzése mellett az önkormányzatot megillető –a lakás- és helyiséggazdálkodásból származó – bérleti díj bevételek a Városgondnokság végleges bevételeiként tervezhetőek legyenek, ezzel együtt az Önkormányzat által nyújtott intézményfinanszírozás (a források cseréje miatt) mértéke csökkeni fog.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzati

tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó általános és speciális szabályokat (szociális alapon, piaci alapon történő bérbeadás, szakember elhelyezés).

Az önkormányzatot megillető bevétel intézményi bevételként történő tervezéséről a Képviselő-testületnek döntenie kell, valamint a lakásrendeletben is rendezni kell, hogy a lakbérek és bérleti díjak tekintetében, ki jogosult a díjak megállapítására, a szerződések megkötésére, megszüntetésére és a számlák kiállításra ezzel együtt a bevétel beszedésére. Ebből kifolyólag módosítani szükséges a lakásrendelet 2. § -át, mely érinti jelen előterjesztés II. pontjában részletezett üresen álló lakásokban felhalmozódott közüzemi tartozásokat, valamint a vagyongazdálkodással megbízott Békési Városgondnokság lakás-és helyiségbérlettel kapcsolatos előkészítési és végrehajtási feladatait. A rendeletben a LISZ Kft. helyébe a Békési Városgondnokság lép.

A Rendelet az alábbiak szerint módosulna (a változásokat aláhúzással jelöltük)

„2. § (1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel - a Képviselő-testület.

(2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza

- a) az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottságra (a továbbiakban: Bizottság),*
- b) a Polgármesterre*

(3) A Képviselő-testület

- a) megállapítja az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és e rendelet hatályba lépését követően az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások bérbeadási jogcímét,*
- b) dönt a lakások bérbeadásának feltételeiről,*
- c) dönt a lakás szociális alapon történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,*
- d) dönt a lakás szakember elhelyezés céljára történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,*
- e) dönt a lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról,*
- f) dönt a lakáscserére benyújtott kérelmekről,*
- g) megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakbérek mértékét,*
- h) elfogadja, és évente felülvizsgálja a bérbeadási névjegyzéket,*
- i) dönt a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,*
- j) dönt a lakás albérletbe adásáról,*
- k) dönt a lakásügyben benyújtott egyéb kérelmekről.*

(4) A Bizottság

- a) javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,*
- b) a pályázati úton hasznosított lakások esetében lefolytatja a pályázati eljárást és dönt a lakások bérbeadásáról, értékesítéséről,*
- c) véleményez valamennyi képviselő-testületi előterjesztést a lakásgazdálkodás tárgyában,*
- d) dönt a lakásigénylők nyilvántartásba vételéről,*
- e) dönt a lakáscsere kérelmek nyilvántartásba vételéről,*
- f) javaslatot tesz a bérbeadási névjegyzék tervezetre.*

(5) A Polgármester

- a) a Képviselő-testület nevében megkötö a lakásbérleti szerződéseket,*
- b) a bérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül a bérbeadási jogkör gyakorlója, ha az elhelyezésre belvíz, árvíz vagy egyéb rendkívüli helyzet miatt kerül sor,*
- c) a bérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül a bérbeadási jogkör gyakorlója - az önkormányzat intézménye, illetve az önkormányzat által alapított szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve -, ha a lakás intézmény, illetve szervezet működését biztosító ingatlan területén fekszik,*
- d) jogosult meghatározni a rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben a bérlővel*

kötött megállapodás tartalmát,

e) jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására,

f) **a bérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlőnek közműtartozása van és azt felszólítás ellenére, a felszólításban meghatározott határidőig nem rendezi.**”

(6) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakásbérlettel kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatai tekintetében – e rendeletben foglaltak szerint – az önkormányzat által alapított **vagyongazdálkodással megbízott intézmény, a Békési Városgondnokság (a továbbiakban: Városgondnokság)**a következő feladatokat látja el::

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, a bérlőkről, a befizetett lakbérékről és a hátralékokról,
- b) a döntéseknek megfelelő tartalommal aláírásra előkészíti a bérleti szerződéseket, azok felmondását,
- c) közreműködik a lakásgazdálkodással kapcsolatos végrehajtási eljárásokban.
- d) ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, **kiszámlázásával**, beszédésével **és kezelésével** kapcsolatosak,
- e) információt nyújt a Képviselő-testület, a Bizottság, és a Polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és a fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
- f) évente legalább kétszer ellenőrzi a lakások rendeltetésszerű használatát.”

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, melynek eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezet jogszabálynak további társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nem mutatható ki. A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása az, hogy a bérlők számára az ügyintézés gyorsabbá válik.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak. A jogalkotás elmaradása a normavilágosság elvét sértené, a hatékony és jó munkavégzés érdekében célszerű, hogy a lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos végrehajtási feladatok a bevételek beszédésével együtt egy gazdálkodó felügyelete alá kerüljenek.

II.

Az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság több alkalommal tárgyalta, az üresen álló, de közüzemi tartozást felhalmozó lakások ügyét. Ezen tartozásokat azok a volt lakók hagyták hátra, akikkel az Önkormányzat korábban lakásbérleti szerződést kötött, de szerződésük már megszűnt. A bérleti szerződések megkötése után a bérlők, mint magánszemélyek kötnek szolgáltatási szerződést a közüzemi szolgáltatókkal.

Az elmúlt években a szolgáltatók nem adtak információt a lakók hátralékairól, így több esetben előfordult, hogy lakbérszerződések úgy szűntek meg, hogy a volt lakó tekintélyes összegű közüzemi hátralékot hagyott maga után. A tartozás kiegyenlítése nélkül a szolgáltatók nem kötnek újabb bérlővel szolgáltatási szerződést, így az üres lakások gyakorlatilag kiadhatatlanná válnak.

A jelenlegi helyzetből kiútként az a megoldás látszik, hogy az önkormányzat helytáll a Városgondnokságon keresztül ezekért a tartozásokért, azokat megfizeti, és a hátralékosokkal szemben a behajtást jogi úton kezdeményezi. A lakások a hátralékok kiegyenlítése után ismételen kiadhatóvá válnak. A jelenleg lakott ingatlanok hátralékait az előző lakók halmozták fel, a hátralék kiegyenlítése azért sürgős, mert a mérőórák lekapcsolását helyezte kilátásba a szolgáltató.

A hátralékok további felhalmozódásának elkerülése érdekében a lakbérszerződések már átalakításra kerültek olyan módon, hogy a bérlők hozzájárulásukat adják rezsihátraléokra vonatkozó adatainak kiadhatóságához. Megvalósult a szolgáltatók és az Önkormányzat közötti információs kapcsolat is, mely alapján bizonyos időközönként a tulajdonos és a szolgáltató között információ átadásra kerül sor a hátralékokról.

A Városgondnokság kimutatást készített azokról az ingatlanokról, melyekben a volt bérlők hátralékokat halmoztak fel és emiatt az ingatlanok kiadhatatlanná váltak. Javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy a kimutatott gázdíj és vízdíj tartozásának a szolgáltatók felé kiegyenlítését engedélyezze oly módon, hogy annak fedezetét a Városgondnokság 2014. évi költségvetésben biztosítja.

Önkormányzati lakás címe	Gáztartozás	Vízdíj hátralék	Nyomáspróba	Megjegyzés
ADY 6. B II/8.	63 407	330 368	100 000	üres
ADY 6. B III/10.	683 109	335 989		üres
ADY 6. D IV/14.	265 389	152 769		üres
Karacs 7. IV/14.		308 233		lakott
Veres Péter 9. I/18		157 307		lakott
Veres Péter 9. fsz. 12.	98 941			lakott
Veres Péter 9. fsz. 5.	34 813			üres
Veres Péter 9. fsz. 12.	34 585		100 000	üres
Veres Péter 9. fsz. 13.	166 809			lakott
ADY 6. F II/6	104 429			beköltözés alatt
Összesen	1 451 482	1 948 297	200 000	3 599 779

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a melléklet rendelet-tervezet, valamint az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslatok:

I.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Békési Városgondnokság költségvetésben 2014. március 1-jétől a lakbérek és nem lakás célú ingatlanok bérleti díjából származó bevételek a Békési Városgondnokság 2014. évi költségvetésében végleges működési bevételként tervezésre kerüljenek.

II.

- 1. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy az alábbi lakásokban a volt bérlők által felhalmozott közüzemi tartozások kiegyenlítésre kerüljenek.**

Önkormányzati lakás címe	Gáztartozás	Vízdíj hátralék	Nyomáspróba
ADY 6. B II/8.	63 407	330 368	100 000
ADY 6. B III/10.	683 109	335 989	
ADY 6. D IV/14.	265 389	152 769	
Karacs 7. IV/14.		308 233	
Veres Péter 9. I/18		157 307	
Veres Péter 9. fsz. 12.	98 941		
Veres Péter 9. fsz. 5.	34 813		
Veres Péter 9. fsz. 12.	34 585		100 000
Veres Péter 9. fsz. 13.	166 809		
ADY 6. F II/6	104 429		
Összesen	1 451 482	1 948 297	200 000

- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kiegyenlítéshez szükséges 3.600 EFt fedezetet a Békési Városgondnokság 2014. évi költségvetésében biztosítja.**
- 3. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Békési Városgondnokság intézményvezetőjét, hogy a kintlévőségek behajtásához szükséges intézkedéseket haladéktalanul tegye meg.**

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2014. január 24.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (.....)

ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL, VALAMINT
ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL**

szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet

m ó d o s í t á s á r ó l

(tervezet)

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet 2. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A Polgármester

- a) a Képviselő-testület nevében megkötí a lakásbérleti szerződéseket,*
- b) a bérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül a bérbeadási jogkör gyakorlója, ha az elhelyezésre belvíz, árvíz vagy egyéb rendkívüli helyzet miatt kerül sor,*
- c) a bérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül a bérbeadási jogkör gyakorlója - az önkormányzat intézménye, illetve az önkormányzat által alapított szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve -, ha a lakás intézmény, illetve szervezet működését biztosító ingatlan területén fekszik,*
- d) jogosult meghatározni a rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben a bérlővel kötött megállapodás tartalmát,*
- e) jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására,*
- f) a bérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlőnek közműtartozása van és azt felszólítás ellenére, a felszólításban meghatározott határidőig nem rendezi.”*

2. § A rendelet 2. § (6) bekezdése következő rendelkezések lépnek:

„(6) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakásbérlettel kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatai tekintetében – e rendeletben foglaltak szerint – az önkormányzat által alapított vagyongazdálkodással megbízott intézmény, a Békési Városgondnokság (a továbbiakban: Városgondnokság) a következő feladatokat látja el:

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, a bérlőkről, a befizetett lakbérekéről és a hátralékokról,*
- b) a döntéseknek megfelelő tartalommal aláírásra előkészíti a bérleti szerződéseket, azok felmondását,*
- c) közreműködik a lakásgazdálkodással kapcsolatos végrehajtási eljárásokban.*
- d) ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, kiszámlázásával, beszédésével és kezelésével kapcsolatosak,*
- e) információt nyújt a Képviselő-testület, a Bizottság, és a Polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és a fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,*
- f) évente legalább kétszer ellenőrzi a lakások rendeltetésszerű használatát.”*

3. § A rendelet 8.§ (5) bekezdésében, 11.§ (1) bekezdésében, 34.§ (5) bekezdésében, 42. § (1) bekezdésében, valamint a 44. § –ában a „*LISZ Kft*” szövegrész helyébe a „*Város gondnokság*” szöveg lép.

4. § Ez a rendelet 2014. február 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

B é k é s , 2014. január 30.

Izsó Gábor
polgármester

Tárnok Lászlóné
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

2014. január hó napján

Tárnok Lászlóné
jegyző