

Száma: 16614-27/2013.

**Előkészítők:** Gonda Renáta vagyonkezelési és  
hasznosítási ügyintéző és Fülöpné Baráz Judit  
szociális csoportvezető

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**az önkormányzati tulajdonú lakások felülvizsgálatáról, és a bérlők kötelezettségeiknek**  
**teljesítéséről**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 226/2012. számú Képviselő-testületi Határozat alapján új üzemeltetési szerződést kötött a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft.-vel. Az 13232-2/2012. iktatószámú üzemeltetési szerződés magába foglalja azt, hogy a Hépszolg Kft. által üzemeltetett valamennyi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanról állapotfelmérést kell végezniük 2012. december 31-ig.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat 324 db önkormányzati tulajdonú bérlakással rendelkezik, amelyből 32 db lakás jelenleg alkalmatlan lakhatásra (Hajdúnánás, Bocskai u. 79. sz.). Az állapotfelmérést készítő 272 db lakásban tudták a lakások állapotát ellenőrizni, az ingatlanokról készült összefoglaló táblázat *(1. számú melléklet)* és fényképek *(2. számú melléklet)* az előterjesztés mellékletét képezik. 18 db lakásba az állapotfelmérő többszöri felkeresés és felszólítás ellenére sem tudott bejutni.

A lakások állapotukat tekintve változóak, a táblázatban foglaltak alapján 109 db lakásnál került megállapításra, hogy a lakás rendezett, és valamilyen felújítást hajtottak végre. A helyszíni szemle során feltárára került azonban az is, hogy egyes bérleményekben az életszínvonalnak nem megfelelően élnek, mert a saját közvetlen környezetüket sem tartják tisztán, nem higiénikusak.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) Önkormányzati Rendelet (továbbiakban: Ör.) 48. § a.) pontja alapján, **a bérlő köteles gondoskodni a helyiségek burkolatainak felújításáról, cseréjéről.**

A Hépszolg Kft. és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződés 9. pontja alapján „**A bérbeadó és a bérlő megállapodnak abban, hogy a bérlő kötelessége gondoskodni a lakás burkolatainak, ablakainak és a lakás berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, illetőleg azok pótlásáról, cseréjéről.**”

A fentebb leírtak alapján megállapítható, hogy a lakások nagy része felújítást igényel, nemcsak azért mert a bérlők nem fordítanak kellő figyelmet rá, hanem azért is, mert az épületek nagy százalékban régi építésűek. Az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások felújítására forrás biztosítása céljából, szükséges lenne az önkormányzati lakások értékesítése, amellyel kapcsolatban a képviselő-testület a 2013. novemberi testületi ülésére előterjesztés készül.

Tájékoztatjuk a képviselő-testület tagjait, hogy a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 132. § (4) bekezdés a) és e) pontjaiban felhatalmazást ad a települési önkormányzatok számára, hogy a helyi szociális rendeletben szabályozzák a lakókörnyezet rendezettségére vonatkozó előírásaikat.

**Álláspontunk szerint a lakókörnyezet rendezettségére vonatkozó előírások betartásának ellenőrzésével nagyobb kontrollt gyakorolhat az önkormányzat a tulajdonában álló lakások állagmegóvása, környezetének tisztántartása érdekében.**

A rendeletben előírható, hogy a lakókörnyezet rendezettségének biztosítása körében a kérelmező, vagy jogosult által életvitelszerűen lakott lakás vagy ház és annak udvara, kertje, a kerítéssel kívül határos terület, járda tisztán tartása, az ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának, valamint higiénikus állapotának biztosítására irányuló kötelezettség szabályozható. A rendeletben megállapított feltételek teljesítésére a kérelmezőt, illetve a jogosultat megfelelő, de legalább ötnapos határidő tűzésével a jegyzőnek - az elvégzendő tevékenységek konkrét megjelölésével - fel kell szólítani. Amennyiben a kérelmező vagy a jogosult a feltételeknek felszólítás ellenére sem tesz eleget, a kérelmet el kell utasítani, vagy a megállapított támogatást meg kell szüntetni.

A lakókörnyezet rendezettségének szabályai nem csupán a szociális bérlakásban élő jogosultak körében előírhatóak, hanem a település teljes területén lakásfenntartási támogatásban, illetve aktív korúak ellátásában részesülők esetében is.

**Természetesen az önkormányzatnak nem célja a lakókörnyezet rendezettségének szabályait megszegők szociális ellátásainak tömeges megszüntetése, azonban eszközként szolgálhat a saját tulajdonú bérlakások állapotának megőrzésére, a rendezett településkép fenntartására, adott esetben közegészségügyi problémák megelőzésére is.**

A lakókörnyezet rendezettségére vonatkozó előírások tervezetét a 2013. novemberi testületi ülésen esedékes, átfogó szociális rendelet-módosítás során ismertetjük a képviselő-testülettel.

Önkormányzatunk tájékoztatást kért a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft-től a bérlők számlafizetési kötelezettségeinek teljesítéséről. Az általuk megküldött táblázat alapján (3. számú melléklet), 122 db önkormányzati bérlakásban van távhő, víz, lakbér, közös költségtartozás.

A Kft. kintlévősége összesen 12.444.835,- Ft, amely a 3.300.066,- Ft távhő, 1.626.387,- Ft víz, 6.444.622,- Ft lakbér, és 1.073.760,- Ft közös költség hátralékokból tevődik össze.

Az Ör. 25. §-a alapján, ha bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó:

- 30 napos késedelem esetén bérlő figyelmét felhívja a mulasztásra,
- 60 napos késedelem esetén a bérlőt felszólítja a fizetési kötelezettségekre,
- 90 napos késedelem esetén a bérleti szerződést felmondja és egyidejűleg keresetet nyújt be az illetékes bírósághoz.

**A nagymértékű felhalmozódások abból adódnak, hogy a bírósági eljárási folyamat minimum 1 évig tart, és eközben a bérlők csak halmozzák a már amúgy is nagymértékű tartozásukat, ebből adódóan vált szükségessé a lakásrendelet módosítása.**

Az önkormányzati bérlakásokban, a szolgáltatókkal (villany, gáz) a bérlők, mint fogyasztók kötöttek szerződést, ezért az önkormányzatnak, mint a felhasználási hely tulajdonosának nincs információja arra vonatkozóan, hogy a bérlő a szolgáltatóval szemben a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette-e.

Az önkormányzati bérlők kintlévősége az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. felé 6.702.430,- Ft.

A következő táblázat szemlélteti a tartozások mértékét:

<b>A bérlők E.ON Ügyfélszolgálati Kft felé 2013. szeptember állapot szerinti tartozások megoszlása</b>	
10.000 Ft alatt	11 bérlő
10.000-20.000,- Ft között	26 bérlő
20.000-30.000,- Ft között	12 bérlő
30.000-40.000,- Ft között	4 bérlő
40.000-50.000,- Ft között	2 bérlő
50.000-60.000,- Ft között	3 bérlő
60.000-70.000,- Ft között	2 bérlő
70.000-80.000,- Ft között	2 bérlő
80.000-90.000,- Ft között	1 bérlő
90.000-100.000,- Ft között	3 bérlő
100.000-150.000,- Ft között	4 bérlő
150.000-200.000,- Ft között	2 bérlő
200.000-300.000,- Ft között	5 bérlő
300.000-400.000,- Ft között	3 bérlő
400.000-500.000,- Ft között	2 bérlő
800.000-900.000,- Ft között	1 bérlő
<b>Összesen:</b>	<b>6.702.430,- Ft</b>

**Az E.ON Ügyfélszolgálati Kft esetében**, ha a bérlő bérleti szerződése felmondásra kerül, és új bérlőnek kerül a bérlakás bérbeadásra, akkor az ingatlankezelő kéri a felhasználási hely átírását az önkormányzatra. A szolgáltató a villanyórát lecseréli és átírja az új felhasználó nevére abban az esetben is, ha az előző bérlőnek tartozása volt. **Az önkormányzatnak nem kell megtérítenie a felmerült kintlévőséget.**

**A Tigáz Zrt. esetében** a szolgáltató nem írja át a felhasználási helyet, míg a felhalmozott gázdíjtartozást - a régi bérlő hiányában - a felhasználási hely tulajdonosa ki nem fizeti.

Mivel a régi bérlő – az esetek többségében - nem fizeti ki az általa lakott önkormányzati bérlakásban felhalmozott gázdíjtartozását, ezért **az önkormányzat, mint a felhasználási hely tulajdonosa rákényszerül arra, hogy a felhalmozott gázdíjtartozást kifizesse, annak érdekében, hogy a bérlakást tovább tudja hasznosítani, mivel gázóra nélkül, fűtés hiányában a bérlakás használhatatlan.**

**A bérlőkkel megkötött bérleti szerződés 6. pontja rögzíti, hogy** „az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény személyes adatok kezelésére vonatkozó rendelkezései alapján a bérlő önkéntesen hozzájárul ahhoz, hogy a szerződésben vállalt (közös költség) és a jogszabályban előírt (lakbér, víz- és csatornahasználati díj, távhődíj, áramdíj, gázdíj) kötelezettségének teljesítését a bérbeadó, valamint a Hajdúnánási Városi Önkormányzat folyamatosan megismerhesse és kezelhesse.”

A fentiekben leírtakból adódóan önkormányzatunk megkereste a TIGÁZ Zrt. Ügyfélkapcsolatok kintlévőség kezelési osztályát (3300 Eger, Klapka utca 2. szám) azzal kapcsolatosan, hogy rendszeres tájékoztatást kapjon önkormányzatunk a kintlévőségekről.

A TIGÁZ Zrt. Ügyfélkapcsolatok kintlévőség kezelési osztálya megküldött részünkre egy megállapodási tervezetet (4. számú melléklet), amely által, a megállapodás aláírását követően rendszeres információt nyújt a Hépszolg Kft. részére a nem teljesített kötelezettségekről.

A megállapodás tervezet 5. pontja alapján „a TIGÁZ Zrt. vállalja, hogy kapcsolattartója rendszeresen figyelemmel kíséri azon, előzmények szerinti bérlőnek minősülő felhasználói hátralékát, akik kikapcsolási értesítőt kaptak (a fizetési határidőt követő 40. napon) és ezekről napi szinten értesíti a HÉPSZOLG Kft. által kijelölt kapcsolattartót.”

Azokban a lakásokban, ahova az új bérlők kerülnek, ott a TIGÁZ Zrt. más módon jár el, mint az eddigiekben:

A földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény 32. § (1) bekezdése alapján „egyetemes szolgáltatást a működési engedélyben meghatározott szolgáltatási területen az egyetemes szolgáltatói engedélyes végezhet. Az egyetemes szolgáltató olyan földgázkereskedő, amely az egyetemes szolgáltatásra jogosult felhasználókat - igényük esetén – egyetemes szolgáltatással látja el. Egyetemes szolgáltatásra jogosult felhasználó a lakossági fogyasztó és a 20 m<sup>3</sup>/óra kapacitást meg nem haladó vásárolt kapacitással rendelkező egyéb felhasználó, valamint az **önkormányzati bérlakásban élők felhasználási helyei ellátása biztosításának mértékéig a helyi önkormányzat.**”

**Fentiek azt jelentik, hogy a szociális bérlakásban élők tekintetében egyetemes szolgáltatást biztosítani akkor tud a TIGÁZ Zrt., ha a szerződött partner az önkormányzat. Ebből adódóan a szolgáltatótól a számlázás is az önkormányzat felé fog történni.** Ahhoz, hogy a bérlők tudják teljesíteni a fogyasztás utáni kötelezettségüket az önkormányzat részéről továbbszámolás szükséges felőlük.

A fentiek alapján előterjesztem a következő

## H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T - ot:

- I. Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft. által megküldött, az önkormányzati tulajdonú lakások állapotfelmérésről szóló beszámolót megismerte.

A képviselő-testület a beszámoló alapján szükségesnek tartja az önkormányzati lakások megvásárlásával kapcsolatos részletszabályok kidolgozását, továbbá a lakókörnyezet rendezettségének rendeleti szintű szabályozását.

II. A képviselő testület a határozat mellékletét képező együttműködési megállapodást elfogadja.

Felhatalmazza a polgármestert a TIGÁZ Zrt.-vel kötendő együttműködési megállapodás aláírására, felkéri továbbá, hogy a határozatból adódó szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Szólláth Tibor polgármester

**Határidő:** 2013. november 30.

Hajdúnánás, 2013. október 22.

**Szólláth Tibor**  
polgármester