

2. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS **Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének** **2016. október 14-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés ellentételezése felhasználásának és a cég feladatkörének felülvizsgálata

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Bizottsági tárgyalás nélkül javasolt napirendre venni.

Tanácskozási joggal meghívott:

dr. Szabó Péter ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.

Készítő részéről ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:-

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 398/2016. (IX.29.) Kt. határozata alapján a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés ellentételezésének elszámolása kapcsán további vizsgálatot rendelt el.

A vizsgálatnak ki kell terjedni a lakásgazdálkodási tevékenységére, városi köztemetők üzemeltetésére, a helyi közútkezelői feladatok ellátására, szakképzésre és a startmunka mezőgazdasági mintaprogramra.

Lakásgazdálkodási tevékenység

A közszolgáltatási szerződés szerint az Nkft. a lakásgazdálkodás területén ellátja a bérbeadás teendőit, az önkormányzati rendelet alapján megállapítja és beszedi a lakbéreket, az állami támogatott lakások tekintetében a befizetett bérleti díjakat átadja az önkormányzatnak, az ingatlan felújításokra minden évben február 15-ig javaslatot tesz és külön megállapodás alapján elvégzi azokat.

A lakásgazdálkodási feladatokkal a többek közt erre a célra alakított Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Kft-t 2005. évtől bízta meg az önkormányzat, hogy közfoglalkoztatottakkal, megváltozott munkaképességű dolgozókkal és a szakképzésben résztvevő tanulók gyakorlati oktatása során végzett munkával alacsonyabb költséggel érje el az ingatlanok karbantartását, felújítását és az ingatlankezelést.

A tájékoztató alapján az épületek esetében a folyamatos karbantartás nem tapasztalható, a lakásokra fordított közvetlen költség alacsony, az államilag támogatott lakások esetében a bérleti díjat nem adták át az önkormányzatnak.

A lakásgazdálkodási feladatok az alábbiak szerint oszlanak meg jelenleg a hivatal apparátusa és az Nkft munkaszervezete között:

A bérlőkijelölés a polgármester hatásköre, aki a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján hozza meg döntését: nyilvántartásba vétel, bérlőkijelölés, szerződés hosszabbítás, elutasítás ügyében.

Hatósági Iroda látja el:

- lakásrendelet felülvizsgálata, módosítások átvezetése,
- szerződésminták kidolgozása, jóváhagyásra bocsátása,
- szociális lakást igénylők nyilvántartásba vétele,
- bérlakás pályázatok kiírása, megjelentetése,
- pályázatok összesítése Lakhatási Tanácsadó Testület elé terjesztése,
- Lakhatási Tanácsadó Testület üléseinek összehívása, jegyzőkönyvezése, a döntések dokumentálása,
- bérlőkijelölésről értesítés, szerződés hosszabbításról értesítés.

Nkft. látja el:

- szerződéskötés a bérlőkkel,
- közüzemi szolgáltatókhoz be- és kijelentés,
- befizetések és tartozások nyilvántartása, könyvelése,
- bérleti jogviszonyok figyelemmel kísérése, a rendeletben előírt határidős felszólítások, tájékoztatások megtétele a bérlők felé,
- szerződések felmondása,
- üres lakások jelentése a Hivatalnak meghirdetésre,
- kilakoltatási eljárások megkezdése,
- évente egyszer valamennyi lakás bejárása, felmérése,
- lakások állagmegóvása, karbantartása, műszaki ügyintézés.

Az Nkft. 2015. évi beszámolója nem részletezi a lakásgazdálkodási bevételei mellett a feladatokra fordított kiadásokat. Az éves számlázott lakbér összege 27.897 eFt volt, a nyilvántartott lakbér és helyiségbérleti díj hátralék 26.464 eFt.

Az Nkft. 2016. évi terve alapján a lakásgazdálkodás tervezett bevétele 30.000 eFt, a kiadásokra a terv nem tartalmazott információt.

A bérlakások állománya az alábbi:

Szociális bérlakás	65 db
Piaci alapú bérlakás	94 db
Állami támogatással épült bérlakás	30 db
Fecskeházi bérlakás	15 db
Fogyatékkal élők lakóegységei	7 db

A bérlakás gazdálkodási feladatokat az önkormányzat önkormányzati rendelet alapján adta át a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft-nek. Amennyiben a lakásgazdálkodási feladatokat az önkormányzat a hivatali apparátussal kívánja ellátni, a rendelet módosítása szükséges. A bérlőkkel megkötött lakásbérleti szerződésekben a hatályos rendelet alapján az Nkft. a bérbeadó, ezeket a szerződéseket módosítani szükséges úgy, hogy a bérbeadó jogutódjaként az önkormányzat lép be a szerződésekbe. Ugyanígy azokat a közüzemi szerződéseket, amelyek az Nkft. nevére szólnak, (pl. főmérők esetében) módosítani szükséges a szolgáltatóknál.

Az irodai munka ellátására legalább 2 fő kell, aki teljes munkaidőben foglalkozik a lakásokkal. Ezek közül az egyiknek a könyvelést napra készen kellene tartania, hogy mindig pontos információkkal rendelkezünk a bérlők ki és befizetéséről. Jelentős ügyfélforgalommal jár.

Az Nkft. lakásgazdálkodással kapcsolatos nyilvántartásainak, kötelezettségeinek további felülvizsgálatát javaslom.

Az önkormányzat a hatékonyabb behajtás érdekében átadta a társaságnak az önkormányzatnál 2004. december 31-én fennálló és a Dombóváriak a Dombóvári Munkanélküliekért Jóléti Szolgálat Alapítványtól megvásárolt tartozásokat.

A 2015. évi beszámoló szerint az önkormányzattól átvett hátralék 8.058 eFt-ról 4.727 eFt-ra csökkent, azonban a behajtott összeget az önkormányzat felé nem adták át, az önkormányzat által nyilvántartott lakbértartozás 7.284 eFt.

A vevőkövetelésre az Nkft. értékvesztét számolt el. A vevőállomány egyeztetését és a felülvizsgálatát, a behajthatatlan követelések törlését szükségesnek ítélem meg, mielőtt a lakásgazdálkodási feladat további ellátásáról döntene a Képviselő-testület.

A helyi közútkezelői feladatok

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerint az önkormányzat a közutak és műtárgyainak működtetése céljából önkormányzati intézményt, vagy saját többségi részesedéssel e célra gazdálkodó szervezetet alapíthat, vagy a működtetést koncesszióba adhatja.

A helyi közutak kezelésének szakmai szabályait az 5/2004. (I.28.) GKM rendelet tartalmazza.

A közszolgáltatási szerződés a teljes közútkezelői feladatot nem írta elő az Nkft. számára, az utak tisztántartását a téli időszakban az önkormányzat végezteti el, a közúti jelzések pótlásának körében az útburkolati jelek felújító festését az önkormányzat rendelte meg, valamint biztosította a jelzőtáblákat.

A GKM rendelet szabályozása előírja az útburkolati hibák javításának időhatárait. A társaság közfoglalkoztatottak bevonásával látta el a közutak folyamatos karbantartását, viszont az egy időben jelentkező, nagy tömegű hibák megszüntetésére nem képes. A kátyúzáshoz szükséges anyagokat eddig az önkormányzat szerezte be, javasolt a téli károk utáni tavaszi kátyúzási feladatok teljes elvégzésével vállalkozót megbízni, míg az éves javítási program szerinti, folyamatosan kialakuló hibák megszüntetése maradhatna az Nkft.-nél egyedi megrendelésekkel.

A helyi önkormányzatok működésének állami támogatása kiterjed a közutak fenntartásának támogatására is. A támogatás a településkategóriánkénti fajlagos összeg és a belterületi utak hossza alapján Dombóvár esetében 2017. évben 21.800 eFt, mely kedvező téli időjárás esetén elegendő az önkormányzat által visszavett közútkezelői feladatok ellátására.

Startmunka mezőgazdasági mintaprogram

A 399/2016. (IX.29.) Kt. határozat alapján a Képviselő-testület a 2017. évben induló járási startmunka program megvalósításáról már rendelkezett.

Az önkormányzat és az Nkft. vagyonkezelési szerződést kötött 2015. április 10-én a 6 ha területű, dombóvári 4583 hrsz-ú területre. A vagyonkezelési szerződés időtartamát a felek addig határozták meg, amíg a vagyonkezelő mezőgazdasági célú közfoglalkoztatási program lebonyolításában részt tud venni, arra vonatkozóan állami támogatásban részesül. A program más területen történő foglalkoztatása miatt szükséges a szerződést közös megegyezéssel megszüntetése és az Nkft. vagyonkezelői jogának törlése az ingatlan nyilvántartásból.

Az ingatlan területét az önkormányzat ipari park létrehozásához szeretné felhasználni, az erre a célra benyújtott pályázat céljainak megvalósításáig a terület hasznosítható.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint az ingatlanok mezőgazdasági hasznóbérletbe adhatóságáról nyilvántartásáról a Képviselő-testület dönt.

A terület korábbi bérlője az Agrár-Béta Kft. volt.

A volt lovas pálya mezőgazdasági művelése alkalmassá tételére kapott ajánlatok alapján az Agrár-Béta Kft. tudja elvégezni az előkészítési munkákat.

A jelenleg igénybevett területtel kapcsolatos tervek figyelembevételével javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a haszonbérlet várható rövid és bizonytalan időtartama miatt a vagyonrendelet 27. §. (6) 8. pontja szerint a versenyeztetéstől tekintsen el és egyedi döntéssel rendelkezzen a haszonbérletről és a bérleti díjtól, törölje a rendelet 13/F §-a szerinti vagyonkezelési jogot.

Bérlőként javaslom az Agrár-Béta Kft.-t kijelölni mely esetben a haszonbérleti szerződés díja a volt lovas pálya előkészítésének költségébe beszámítható.

Városi köztemetők üzemeltetése

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja szerint az önkormányzatok kötelező feladata a köztemetők kialakítása és fenntartása. Dombóvár Város Önkormányzata ennek a feladatnak a Hetényi utcai és a Horvay János utcai köztemetők fenntartásával tesz eleget.

A temetőkről és a temetkezésekről szóló 1999. évi XLIII. törvény (továbbiakban: temető tv.) 6. § (3) bekezdése szerint *„a temető tulajdonosa – ha nemzetközi szerződés másként nem rendelkezik – köteles a temető fenntartásáról, továbbá üzemeltetéséről gondoskodni. E feladatait saját maga, illetve – szerződés alapján – gazdálkodó szervezet útján is elláthatja.”*

A temetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.1.) Kormányrendelet 54. § (1) bekezdése alapján *„temetőüzemeltetést az a gazdálkodó szervezet láthat el, amelynek vezetője vagy határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban álló alkalmazottja*

- a) kertészeti, parkgondozó, illetőleg kertépítő szakképesítéssel, vagy*
- b) középfokú kertészeti, parkgondozó, illetőleg kertépítő végzettséggel, illetve felsőfokú intézményben ilyen szaktárgyból vizsgával rendelkezik.”*

A temetők fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat a 361/2012. (XII.14.) Kt. határozat alapján 2013.01.01-től a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. látja el kegyeleti közszolgáltatási szerződés alapján.

A szerződés határozott időre – 2017.12.31-ig – kötött. A szerződés 9. pontja tartalmazza a szerződés felmondására vonatkozó rendelkezéseket:

„A vállalkozó a szerződést 6 hónapos felmondási idővel, külön indoklás nélkül is felmondhatja.

A tulajdonos a meghatározott időtartam lejárta előtt rendkívüli felmondással a jogviszonyt megszüntetheti:

- ha az üzemeltető a szerződés 3.) pontjában vállalt feladatokat folyamatosan kifogásolható minőségben teljesíti és azt a felhívás ellenére sem javítja;*
- ha a vállalkozó a szerződés 8.) pontjában rögzített kegyeleti közszolgáltatáson kívüli gazdasági tevékenységét számvitelileg nem különíti el más tevékenységeitől;*

- *a rendkívüli felmondás azonban – tekintettel a temetkezési szolgáltatás jellegére – nem azonnali hatályú, hanem 60 napos felmondási idővel történhet, s ezen időszak alatt a vállalkozó továbbra is köteles a szerződés szerű teljesítésre.*

A közszolgáltatási szerződés 5. pontja alapján „*a temetők fenntartási és üzemeltetési feladatainak pénzügyi alapja:*

- *a vállalkozó a sír-, és urnahelyek, valamint azok újraváltásának díját, a létesítmény igénybevételi díjakat, a temető fenntartási hozzájárulást az első sír kiadásának díját jogosult beszedni, az üzemeltetési és fenntartási kiadások fedezetére fordítani. A vállalkozó a fent felsorolt díjakból gazdálkodhat folyamatos minőség biztosítása mellett. Az üzemeltetéshez és a fenntartáshoz egyéb önkormányzati támogatásra nem jogosult.*”

A közszolgáltatási szerződéshez benyújtott kimutatás szerint a temetőkre elszámolt önköltség a vizsgált időszakban 4.185 eFt, míg a bevétel 1.800 eFt. A 2016. évi üzleti terv alapján a tervezett bevétel 6.000 eFt, mely az időarányos önköltség figyelembevételével nem elegendő az üzemeltetési költségek fedezetére, emiatt javaslom a városi köztemetők üzemeltetését gazdálkodó szervezettel elláttatni.

A köztemetők fenntartással kapcsolatos feladatok állami alaptámogatása 104 Ft/m², de a köztemető-fenntartás és működtetés kormányzati funkción a 2015. évi nettó kiadásnak meg kellene haladnia a 100 eFt-ot. Az önkormányzatnak nettó kiadása az előírt mértéket nem haladja meg.

A temetőkről és a temetkezés rendjéről szóló 25/2001. (VI.28.) önk. rendelet 2. § (3) bekezdése szerint „*Dombóvár Város Önkormányzata a köztemetők üzemeltetőjét pályázat alapján választja ki, az üzemeltetésről kegyeleti közszolgáltatási szerződés keretében gondoskodik.*”

Szakmai gyakorlati képzés

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. jelenleg az alábbi szakmákban biztosít gyakorlati képzést: cukrász, vendéglős, pincér, szakács, villanyszerelő. Az elmúlt időszakban bekövetkezett jogszabály-változások miatt a képviselő-testületi döntés meghozatala előtt további vizsgálatok lefolytatása szükséges.

Határozati javaslat

a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés ellentételezése felhasználásának és a cég feladatkörének felülvizsgálatáról

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés felülvizsgálata alapján az alábbiakat rendeli el:

- a) A helyi közútkezelői feladatokat 2017. évtől vállalkozók bevonásával látja el. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a tevékenység tartalmának pontos meghatározására, a versenyeztetés körülményeinek megvizsgálására,

- felhatalmazza a szükséges lépések megtételére, a megfelelő beszerzési eljárás lefolytatására és a szerződések megkötésére, illetve döntési hatáskör vizsgálata után adott esetben Képviselő-testület elé terjesztésére.
- b) A lakásgazdálkodási tevékenységről a döntését a későbbiekben hozza meg, felkéri a Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a nyilvántartások felülvizsgálatára, egyeztetésére, a behajthatatlan hátralékok döntési hatáskörrel rendelkezők elé terjesztésére.
 - c) A köztemetők üzemeltetéséről szóló szerződést felmondja, az üzemeltetőt pályázat alapján választja ki, az üzemeltetésről kegyeleti közszolgáltatási szerződés keretében gondoskodik. Felkéri a Polgármestert az üzemeltetési tevékenységről előírt elszámolás során kívüli bekérése, a pályázatás előkészítésére.
 - d) A járási startmunka mezőgazdasági mintaprogram lebonyolításához a dombóvári 2980/1 helyrajzi számú, 6 ha területű területre a Nonprofit Kft-vel 2015. április 10-én kötött vagyonkezelési szerződés megszüntetését közös megegyezéssel kezdeményezi. A területre haszonbérleti szerződést egyedi döntéssel az Agrár-Béta Kft.-vel (7200 Dombóvár, Birkamajor) köt, Ft/AK/év bérleti díjjal, ... időtartammal. Felkéri a polgármestert a fentiek értelmében az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III.4.) önkormányzati rendelet módosításának előterjesztésére, a vagyonkezelési jog törlésére az ingatlan nyilvántartásból, valamint felhatalmazza a Polgármestert a haszonbérleti szerződés feltételeinek meghatározására és a szerződés megkötésére.
 - e) A szakmai gyakorlati képzés feltételeinek, a rendelkezésre álló bevételeknek további vizsgálatát rendeli el.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester