



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

ELŐTERJESZTÉS

*„Az ún. Ócsai Szociális Lakóparkban található lakóingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatala”
elnevezésű napirendhez*

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan az a t. Képviselő-testület számára is ismeretes a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonderemtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) VII. Fejezete értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében Ócsa város határában, **Alsópakony településrészen felépült lakhatási célú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról született központi döntés.**

A Törvény 19. § (1) bekezdése értelmében 2019. január 1. napjától *„(...) az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, az 1. mellékletben felsorolt lakhatási célú ingatlanokon, valamint az ingatlanokon lévő víziközmű vagyonelemek* **Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelt, a fennálló lakásbérleti jogviszonyokból eredő jogosultságok és kötelezettségek átszállásával ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.**”

A Törvény 19. § (2) bekezdése szerint továbbá *„az Önkormányzat az (1) bekezdés szerinti ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött lakásbérleti szerződésben meghatározottnál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg”* (a továbbiakban ezen korlátozás: szerződésmódosítási moratórium).

Az a körülmény, amely szerint az egyes lakások a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelt kerütek az Önkormányzat tulajdonába, a szerződésmódosítási moratóriumra is tekintettel – többek között – azt is jelentette, hogy az Önkormányzatnak a NET Zrt.-hez hasonlóan fenn kellett tartania a határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlők számára a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület közreműködésével biztosított mentorálási programot az alábbiak szerint:

A bérleti szerződéseket a NET Zrt. első alkalommal minden esetben **határozatlan időre** kötötte a bérlőkkel. A szerződések értelmében amennyiben a bérlők határozatlan idejű szerződés fennállása alatt **hat havi lakbér összegét elérő vagy azt meghaladó mértékű tartozást halmoznak fel**, a szerződés Bérbeadó általi felmondásának van helye. Gyakorlatban a NET Zrt. a leírt szerződéses feltétel mellett alkalmazta a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10/A. §-ában foglaltakat, azaz, hogy *„Ha a bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződést a NET tv. 23. § i) pontja alapján – azaz lakbér, vagy közüzemi díjtartozás meg nem fizetése esetén – felmondja, felajánlja a bérlőnek, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően határozott idejű bérleti szerződést köt a bérlővel a bérlő által addig lakott ingatlanra.*

A Korm. rendelet 10/B. §-a értelmében:

„A határozott idejű bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy annak megkötésével egyidejűleg a bérlő

- a) **adósságkezelési és együttműködési megállapodást köt a bérbeadóval,**
b) **tartozáselismerő nyilatkozatot tesz a bérbeadóval szemben fennálló tartozásairól, és**
c) **hozzájárul a lakóingatlan vonatkozásában a javára bejegyzett visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.”**

Az **adósságkezelési és együttműködési megállapodás** – egyebek mellett – tartalmazza a felhalmozott **bérleti díj tartozás törlesztési ütemtervét**, valamint azt, hogy a bérlő vállalja a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel (a továbbiakban: Szeretetszolgálat) való közreműködést, azaz az ún. mentorprogramban történő részvételt. Ennek során a Szeretetszolgálat munkatársai – a Szeretetszolgálat és bérbeadó között megkötött szerződés alapján, bérbeadó által megfizetett díjazás ellenében – pénzügyi és életvezetési tanácsokat, valamint mentálhigiénés segítséget nyújtanak a családoknak annak érdekében, hogy tartozásaikat a megadott határidőn belül törleszteni tudják, ezáltal lakhatásuk és megélhetésük hosszú távon biztosított legyen.

A szerződéses feltételek értelmében a Szeretetszolgálat megbízását – 9 db meglévő határozott szerződésre tekintettel – az Önkormányzatnak fenn kellett tartania, erről a tisztelt Képviselő-testület a 24/2019. (I. 30.) számú határozatával döntött az alábbiak szerint:

„Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.) úgy dönt, hogy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesületet bízza meg azszal, hogy az ún. Szociális Lakóparkban lévő családi házak közül az ócsai 4947, 4937, 4921, 4922, 4907, 4977, 4909, 4954, 4982 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra fennálló és hatályban lévő határozott idejű bérleti szerződéssel (a továbbiakban: HBSZ) rendelkező bérlők részére, a tartozásaik határidőben történő törlesztésének elősegítésére pénzügyi tanácsadást nyújtson. A megbízási szerződés 2019. január 1. napjától 2020. december 31. napjáig tartó határozott időre jön létre. A megbízási díj: 2019. évre 13.000 Ft/hó/HBSZ, míg 2020. évre 14.000 Ft/hó/HBSZ, összesen 1.376.000 Ft, amely 2019. évre 66 esetmunkát, míg 2020. évre 37 esetmunkát foglal magában. A megbízási díjat Ócsa Város Önkormányzat 2019. évi költségvetésének dologi kiadások terhére biztosítja.”

A fenti határozat alapján az **Önkormányzat 2019. március 27-i keltezéssel megbízási szerződést (a továbbiakban: Megbízási Szerződés) kötött a Szeretetszolgálat** a mentorálási feladatok ellátására.

A Megbízási Szerződés létrejöttékor a felek a 2019. évre 66 db esetmunkával számoltak, a 2020. évre pedig 37 db esetmunkával (esetmunka alatt az egy adott határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlő tekintetében végzett 1 havi megbízási ellátását kell érteni), **a Szeretetszolgálat azonban jelezte, hogy a Megbízási Szerződésben rögzített adatokhoz képest – az előzetes felmérésektől eltérően – ténylegesen ennél több esetmunkát végeztek, illetve fognak végezni a Megbízási Szerződés hatálya alatt.**

Az esetmunkák előzetesen számított és a tényleges száma közötti eltérés oka részben az egyik határozott idejű bérleti szerződés időtartamának előre nem látható meghosszabbodása, részben pedig az, hogy a Megbízási Szerződés megkötését megelőzően feltehetően tévesen került felmérésre az esetmunkák várható száma, a teljesítési igazolások alapján azonban ezzel együtt is megállapítható, hogy a Szeretetszolgálat valóban többletmunkát végzett a Megbízási Szerződésben foglaltakhoz képest.

A határozott idejű szerződések megvizsgálva megállapítható továbbá, hogy két szerződés időtartama is túlnyúlik a Megbízási Szerződésben rögzített időbeli hatályon: Kiss Erika (Tölgyfa utca 11., 4982 hrsz.) szerződése 2021. január 31. napjáig tart, míg Papp László (Platánfa utca 5., 4909 hrsz.) – időközben meghosszabbított – szerződése 2021. április 30. napjáig. Tekintettel arra,

hogy ezen bérlők már létrejött adósságkezelési és együttműködési megállapodással rendelkeznek, az ő vonatkozásukban szükségesnek mutatkozik továbbra is biztosítani a mentorálási programban való részvételt, amelyhez azonban szükség van a Szeretetszolgálattal kötött Megbízási Szerződés hatályának a meghosszabbítására. A Szeretetszolgálattal történt előzetes egyeztetés alapján, a Szeretetszolgálat kész arra, hogy esetleges hosszabbítás esetén a 2021. évben is a 2020. évre megállapított megbízási díj ellenében végezze el a megbízást.

Fentiekre tekintettel – a megbízási díjjal való teljeskörű elszámolás, illetve az adósságkezelési és együttműködési megállapodással rendelkező bérlők mentorálási programban való részvételének a biztosítása érdekében – szükség van a Megbízási Szerződés módosítására a megbízási díj, illetve az időbeli hatály tekintetében.

A megbízási díj összege az alábbiak szerint változna:

év	megbízási díj / esetmunka	előzetesen számolt esetmunkák száma	előzetesen számolt megbízási díj összesen	ténylegesen végzett (végzendő) esetmunkák száma	megbízási díj a tényleges esetmunkák alapján	különbözet összege
2019	13 000 Ft	66	858 000 Ft	70	910 000 Ft	52 000 Ft
2020	14 000 Ft	37	518 000 Ft	49	686 000 Ft	168 000 Ft
2021	14 000 Ft	-	-	5	70 000 Ft	70 000 Ft
összesen:		103	1 376 000 Ft	124	1 666 000 Ft	290 000 Ft

A Megbízási Szerződés időbeli hatályának utolsó napja pedig 2020. december 31. napja helyett 2021. április 30. napja lenne.

A fentiek értelmében a szerződésmódosítás elkészített tervezetét – külön íven – a t. Képviselő-testület elé terjesztem.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni és a szerződés-módosítást elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) úgy dönt, hogy a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel, az ún. Szociális Lakóparkban lévő ingatlanokra vonatkozóan fennálló és hatályban lévő határozott idejű bérleti szerződéssel (a továbbiakban: HBSZ) rendelkező bérlők részére történő pénzügyi tanácsadás (mentorálási szolgáltatás) nyújtása tárgyában kötött megbízási szerződés hatályát – az Ócsa belterület 4982 és 4909 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó megbízás ellátása érdekében – 2021. április 30. napjáig meghosszabbítja. A megbízási díj a 2019. évre változatlanul 13.000 Ft/hó/HBSZ (esetmunka), a 2020. évre változatlanul 14.000 Ft/hó/HBSZ (esetmunka), a 2021. évre pedig 14.000 Ft/hó/HBSZ (esetmunka). Az esetmunkák pontosított száma a 2019. évben 70 db, a 2020. évben 49 db, a 2021. évben pedig 5 db, amelynek megfelelően a megbízási díj pontosított összege a 2019. évre vonatkozóan 910.000 Ft, a 2020. évre vonatkozóan 686.000 Ft, a 2021. évre vonatkozóan pedig 70.000 Ft, mindösszesen tehát 1.666.000 Ft. A megbízási díjat 1.376.000 Ft erejéig Ócsa Város Önkormányzat a 2019. évi költségvetésének dologi kiadások terhére biztosította, 220.000 Ft erejéig a 2020. évi költségvetésének dologi kiadások terhére, 70.000 Ft erejéig pedig a 2021. évi költségvetésének dologi kiadások terhére biztosítja.

- 2.) felhatalmazza a Polgármestert a szerződés módosítással kapcsolatos adminisztrációs teendők megtételére és a megbízási szerződés módosításának az aláírására.

Határidő: 1.)-2.) azonnal

Felelős: 1.)---, 2.) polgármester

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjenek!

Ócsa, 2020. október 21.

**Bukodi Károly s.k.
polgármester**

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2020. október 27. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2020. október 28. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző

Melléklet: 1. számú melléklet (szerződés módosítás tervezete)