

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

A FŐTÁV Zrt. a DHK Zrt. és a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata közötti együttműködési megállapodásra

Készítette: **dr. Vas Tamás**
Csevak Zrt. jogi igazgató

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2009. évi **151.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2009. 06. 18.

Az előterjesztés leadva: 2009. június 16. napján

Testületi ülés időpontja:
2009. június 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzatot terhelő távhőszolgáltatási díjhátralékért való helytállási kötelezettség tárgyában az alább részletezett megállapodások megkötésére teszek javaslatot a DHK Zrt.-vel és a FŐTÁV Zrt.-vel, az következő okokra és körülményekre tekintettel:

I. A TÁVHŐSZOLGÁLTATÁS DÍJFIZETÉSI SZABÁLYAI

A rendszerváltás óta, figyelembe véve a domináns lakás-magántulajdon, valamint a társasházi hőellátás sajátos viszonyait, két távhőszolgáltatási törvény is született (továbbiakban: régi Tszt. – 1998. évi XVIII. törvény – és új Tszt. – 2005. évi XVIII. törvény). Mindkét jogszabály megközelítése lényegében azonos a társasházi fogyasztók vonatkozásában: fogyasztónak (felhasználónak) a társasház egészét, mint műszaki szempontból egységes rendszert tekinti. Az egyes lakások, épületrészek *tulajdonosai* legfeljebb önálló díjfizetőként, mint a távhőszolgáltatási jogviszony másodlagos alanyai (díjfizetői) kerülnek jogi értelemben kapcsolatba a távhőszolgáltatóval.

A távhőszolgáltatás a fent említettekre tekintettel eltér a többi közüzemi szolgáltatástól, mivel ez esetben olyan közösségi szolgáltatásról van szó, ahol – különösen a panel épületek esetében – az egyes lakások fűtése, azaz maga a szolgáltatás, nagymértékben a teljes épület átfűtöttségén alapszik, és függ az egyes lakások közötti hőátadás jellemzőitől. Általában ezért (is) a szolgáltatás hiteles mérése csak központi helyen, az egész épületre vonatkozóan oldható meg. Így tehát a lakástulajdonos az épületben található többi lakás tulajdonosaival együttesen veszi igénybe a távhőszolgáltatást, melynek díját valamilyen szempont szerint elosztva, arányosan fizeti meg.

Az új Tszt. ugyan már kizárja, hogy a lakástulajdonos díjfizető felelősséggel tartozzon a társasház mint fogyasztó, illetve a többi díjfizető hátralékaiért, addig azonban nem megy el, hogy a díjfizető fogalmát a lakásban egyéb jogcímen tartózkodókra is teljes joghatállyal kiterjessze. Gyakorlatilag a közösséggel szemben való felelősség határát a lakástulajdonosi helytállási kötelezettség mentén húzza meg. Ez annyit jelent, hogy valamennyi, a lakást nem tulajdonosként igénybe vevő (bérlő, szívessegi használó) által felhalmozott távhődíj hátralékért a lakástulajdonos köteles helytállni.

Az Önkormányzat kísérletet tett arra, hogy a helytállási kötelezettséget mögöttes felelősséggként értelmezve, elsődlegesen a bérlőkre és használókra hárítsa e tartozásokat, azonban a következőes bírósági gyakorlat azt mutatja, hogy a bírói jogértelmezés ezt az új Tszt. 44. § (3) bekezdésében megfogalmazott helytállási kötelezettséget a készfizető kezességhez, illetőleg az egyetemlegességhez hasonló, közvetlen felelősségi formának kezeli. Azaz a lakástulajdonos a bérlővel egy sorban felel, tehát **amennyiben a bérlő nem fizet határidőben, a hátralék rögtön a lakástulajdonos Önkormányzattól is közvetlenül követelhető.** Megállapítható, hogy valamennyi olyan eset, amelyben a távhőszolgáltató az Önkormányzat ellen jogi eljárást indított, az Önkormányzat marasztalásával végződött, amennyiben az Önkormányzat tulajdonosi minősége, valamint a fennálló hátralék ténye megállapítást és bizonyítást nyert.

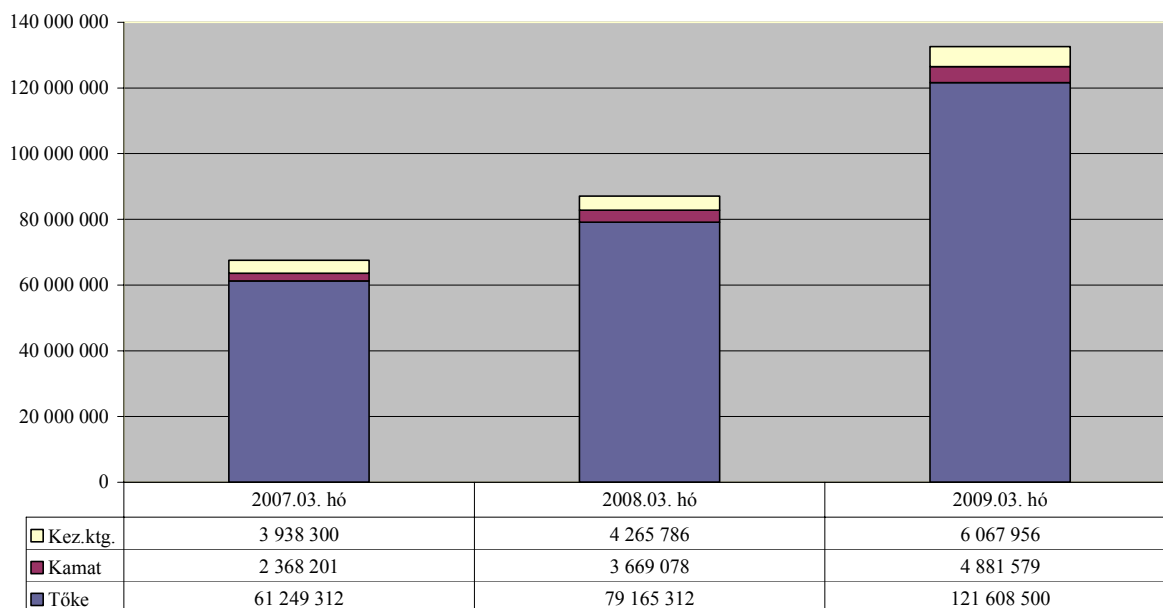
II. AZ ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában 1023 darab olyan lakás áll, amelyet a FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. lát el távhővel, illetőleg használati melegvízzel.

Ezen ingatlanok döntő többsége rendeltetése szerint szociális bérlakás, a további helyiségek költség- és piaci alapú bérlakások, valamint nem lakás célú helyiségek.

A bérlők díjfizetési hajlandósága évről évre csökkenő tendenciát mutat, amellyel egyidejűleg a távhődíj hátralékok is emelkednek. Jelenleg 699 lakásra tart nyilván hátralékot a FŐTÁV Zrt. Az alábbi táblázat a DHK Zrt.-re engedményezett és általa kezelt hátralékok alakulását mutatja 2009. március 2. napjáig.

DHK hátralékok változásainak elemzése
2007-2009. évre
(a DHK Zrt. által szolgáltatott adatok alapján)



III. A FŐTÁV ZRT. ÉS A DHK ZRT. VISZONYA, IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS

A FŐTÁV Zrt. a 180 napot meghaladóan lejárt lakossági távhődíj követeléseit a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.-re (DHK Zrt.) engedményezi, amely cég e követeléseket végső soron az Önkormányzattal szemben érvényesíti a fent említett peres úton.

A fenti táblázatban is látható, hogy a DHK Zrt. a távhődíj hátralék tőkeösszegén túlmenően kamatot és kezelési költséget is felszámít a hátralékokra, bírósági út igénybevétele esetén pedig mindezekre ügyvédi munkadíj és perköltség is rakódik. A felsorolt járulékok mértéke elérheti a tőkekövetelés 10-13 %-át, amelynek megfizetése ugyancsak az Önkormányzatot terheli.

A DHK Zrt. által követelt teljes tőkeösszeg 2009. június 11. napján 142.803.294,- Ft, amely tartalmazza azon követeléseket is, amelyek már jogi eljárás (fizetési meghagyásos vagy peres) eljárás tárgyát képezik, illetve amelyekre a DHK Zrt. részletfizetési megállapodást kötött a bérlővel, lakáshasználóval.

IV. A FENNÁLLÓ HELYZET RENDEZÉSI LEHETŐSÉGEI, EGYÜTTMŰKÖDÉS

Felismerve, hogy az Önkormányzat nem térhet ki a fent körülírt helytállási kötelezettség alól, a Csevak Zrt. mint az ingatlanok kezelője útján tárgyalásokat kezdeményezett a DHK Zrt.-vel. Ezzel egy időben érkezett megkeresés a FŐTÁV Zrt. részéről az Önkormányzathoz a

hátralékok lehetséges minimalizálására irányuló együttműködési megállapodás létrehozása tárgyában.

A jelen előterjesztés célja

- egyrészt **(A.)** a DHK Zrt. felé fennálló nagy összegű – és peres úton folyamatosan érvényesített, majd az Önkormányzattól inkasszált – hátralék még nem érvényesített részének minél kedvezőbb feltételek mellett történő rendezése,
- másrészt **(B.)** olyan együttműködés kialakítása a FŐTÁV Zrt.-vel, amely lehetővé teszi az Önkormányzat közreműködését a hátralékkezelés során, mindezzel elősegítve az Önkormányzat helyállási kötelezettségének megelőzését.

V. A MEGÁLLAPODÁS-TERVEZETEK

A. Megállapodás-tervezet a DHK Zrt.-vel

A DHK Zrt.-vel az Önkormányzat távhődíj tartozása megszüntetésének lehetőségeiről folytatott egyeztetések során – a mielőbbi rendezéshez fűződő kölcsönös érdek mentén – a következő megállapodásra jutottak a felek:

- Megállapodás tárgyát képezhetik a jogi (fizetési meghagyásos, peres) úton még nem érvényesített követelések,
- Az Önkormányzat egyösszegű teljesítése esetén a DHK Zrt. kedvezményt biztosít, mely a teljes kamat és a DHK Zrt. által egyébként felszámított, úgynevezett kezelési díj elengedéséből áll.

A megállapodás-tervezet lényeges feltételei az alábbiak:

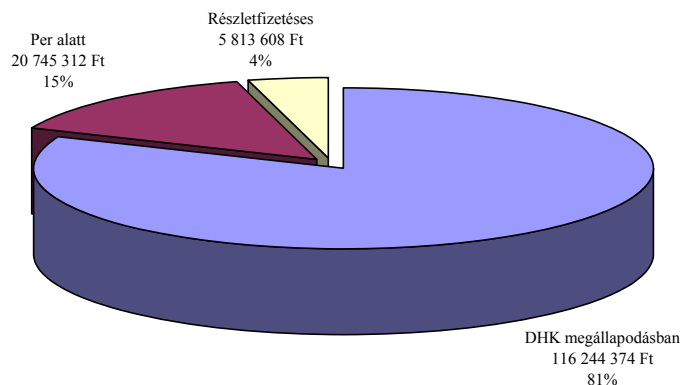
Mérlegelést követően megállapításra került, hogy egyösszegű kifizetés esetén az Önkormányzat kedvezőbb kamatozású hitelt vehet igénybe, mintha a DHK Zrt. által felajánlott részletfizetési lehetőséggel élve fizetné a DHK Zrt. részére a Ptk. 301/A. § rendelkezéseinek megfelelő mértékű ügyleti kamatot.

A fent vázolt konstrukcióban az Önkormányzat több, mint 10 %-kal alacsonyabb összeg megfizetésére kötelezett, mintha minden egyes követelést a jogi úton történt érvényesítést követő jogerős határozatra fizetne ki a DHK Zrt. részére.

A megállapodás alapját egy a Csevak Zrt. mint kezelő és a DHK Zrt. által kölcsönösen szűrt és elfogadott hátralék-jegyzék képezi egy adott hatánapra, **2009. június 11.** napjára vonatkozóan. A megállapodás összege tartalmazza valamennyi – még nem peresített – a DHK Zrt. részére a FŐTÁV Zrt. által engedményezett hátralékot, kivéve azokat, amelyekre a DHK Zrt. részletfizetési megállapodást tudott kötni a bérlőkkel. A teljesítés időpontja a megállapodás aláírását követő 15. nap.

A megállapodás tárgyát képező összeg bruttó 116.244.374,- Ft, azaz egy száztizenhatmillió-kettőszáznegyvennégyezer-háromszázhetvennégy forint. **Az érintett fogyasztási helyek száma: 635 lakás.**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások
Főtáv Zrt. + DHK Zrt. összes nyilvántartott távhődíj hátralék
2009.06.11



A megállapodás rögzíti, hogy az Önkormányzat a kifizetett hátralékösszegek vonatkozásában törvényi engedményesként lép fel, azaz saját érdekkörében jogosult a bérlők, használók felé tovább érvényesíteni a hátralékok összegét, azok kamataival és járulékaival együtt. E feladatot az Önkormányzatnak az ingatlanokat kezelő Csevak Zrt. keretei között áll módjában végrehajtani. Megjegyzendő, hogy ezeket **az összegeket az Önkormányzat kizárólag akkor tudja tovább érvényesíteni bérlői, használói felé, ha azokat igazoltan kifizette a jogosultnak.**

Ha a DHK Zrt.-hez (vagy a FŐTÁV Zrt.-hez) az Önkormányzat által megfizetett hátralékösszegek vonatkozásában befizetés érkezik a bérlők (használók) részéről, azt a DHK Zrt. átutalja az Önkormányzat számlájára.

A peresített összegek tekintetében a Képviselő-testület 374/2009. (V.14.) Kt számú határozatában biztosította, hogy a DHK részére jogerősen megítélt fizetési kötelezettségeinek az Önkormányzat a költségvetési általános tartalékkeret terhére folyamatosan eleget tegyen.

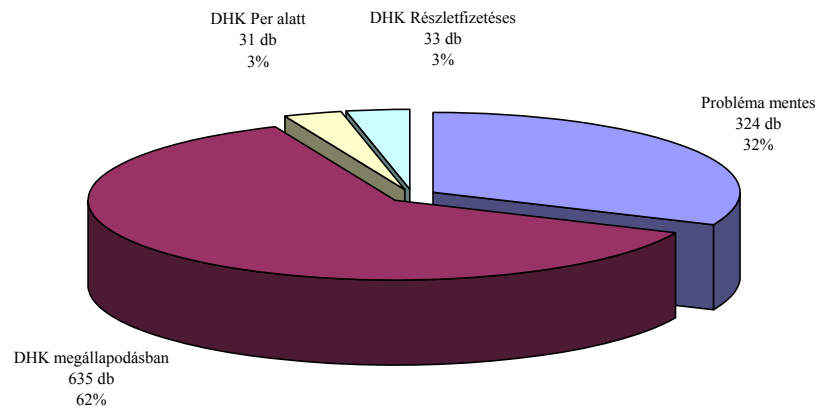
Megemlítenő, hogy a jelen megállapodás az alapját képezheti egy későbbi együttműködésnek a DHK Zrt. és az Önkormányzat között arra nézve, hogy a felek a jövőben rendszeresen – alacsonyabb mértékű hátralékösszegek mellett – rendezzék az Önkormányzat által helytállni kötelezett, a bérlőtől eredménytelenül követelt hátralékokat. A Önkormányzatnak annyiban fűződik érdeke az együttműködés rendjének kialakításához, hogy a jövőben elkerülhető legyen egy a jelenleg fennálló hátralékhoz hasonló méretű fizetési kötelezettség keletkezése, és a helytállási kötelezettség alapján szükségszerűen felmerülő terhek kis tételekben, rövid határidővel, a járulékos költségek minimalizálása mellett teljesíthetők legyenek. Az együttműködés alapján továbbá lehetővé válhat a fizetési kötelezettség költségvetési tervezése is.

A jövőre nézve kötetlen megállapodásnak csak akkor van létjogosultsága, ha a FŐTÁV Zrt.-vel hatékony, és a bérlői hátralékokat valóban számottevően csökkenteni képes együttműködés kerül kialakításra. Erre teszünk javaslatot az előterjesztés B. pontjában.

B. A FŐTÁV Zrt.-vel kötendő megállapodás-tervezet

A megállapodás lényege, hogy a FŐTÁV Zrt. az Önkormányzat mint tulajdonos közreműködését kéri az önkormányzati bérlakások bérlői által elmulasztott távhődíjak beszedése terén. A Önkormányzatnak mindenképpen érdeke az együttműködés a fent részletezett helytállási kötelezettségére tekintettel.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló
FŐTÁV Zrt. által távhővel ellátott lakások eloszlása (db/%)
2009.06.11



Az együttműködés keretében a bérlői hátralékok csökkentése, illetve keletkezésük megelőzése a kívánatos cél. Ily módon csökkenthető a DHK Zrt. részére engedményezett, és a fent ismertetett járulékokkal terhelt hátralékokért való önkormányzati helytállási kötelezettség terhe.

A tervezet elsősorban az érintettek közötti információáramlás – elektronikus adatbázis csere – megteremtése útján igyekszik kezelni a fennálló problémát. Ennek értelmében, a FŐTÁV az egyes tartozások lejáratától (a díj esedékességétől) számított 60 napot (azután a 90 napot) elérő tartozásokról értesíti az Önkormányzatot, aki maga is (kezelője – a Csevak – útján) intézkedéseket tehet a bérlők fizetési hajlandóságának növelésére.

Az Önkormányzatnak az első lejárt számlát követő 60-178. nap között van lehetősége a fenti közreműködésre elsősorban fizetési felszólítás, bérbeadói felhívás, a bérleti jogviszony felmondásának, valamint a kiürítés kilátásba helyezése, illetőleg a bérleti jogviszony felmondása, valamint a kiürítés iránti eljárás megindítása útján.

Közreműködés ellentételezéseként az Önkormányzat az adott számlára a lejáratát követő 60-178. nap között beérkezett befizetések után a FŐTÁV Zrt. részéről jutalékban részesül, melynek mértéke a befolyt összeg 5 %-a+Áfa és beszedett számlánként 850,-Ft+Áfa, havi elszámolás szerint.

Végül, az első számla esedékességét követő 180. napon a FŐTÁV Zrt. engedményezi a DHK Zrt. részére az adott fogyasztási hely (lakás, helyiség) valamennyi hátralékát. Az együttműködés elsődleges célja az, hogy az ilyen hátralékok számát és összegét minimalizálja.

Annak érdekében, hogy a jutalékszámítás alapjául szolgáló időtartamban az Önkormányzatnak lehetősége legyen az érdemi követeléskezelési tevékenységre, a felek kezdőnapot határoznak meg. A DHK Zrt.-vel kötendő megállapodásra tekintettel, azonos elszámolási napként 2009. június 11. napját jelölték meg.

A tervezet szerinti együttműködés csak a „lakossági” ügyfélként nyilvántartott bérlemények hátralékkezelésére terjed ki – ez lényegében az úgynevezett „együttes kérelemmel” rendelkező felhasználási helyeket foglalja magába. A nem lakás célú helyiségek, valamint a „közületi” ügyfélként nyilvántartott felhasználási helyek vonatkozásában a FŐTÁV Zrt. egységes koncepciót dolgoz ki az önkormányzatokkal való együttműködésre, ugyanis e felhasználói kör hátralékainak kezelését a FŐTÁV Zrt. saját szervezetén belül látja el.

A DHK Zrt. részére történő teljesítést követően az Önkormányzatnak elemi érdeke lesz a kifizetett összeg minél nagyobb részének beszedése a hátralékok tényleges kötelezettjeitől. Az ismertetett adatok alapján valószínűsíthető, hogy a *kifizetett hátralékok továbbhárítása a mintegy 700 bérlő, lakáshasználó felé, valamint egyidejűleg a FŐTÁV Zrt.-vel való intenzív együttműködés* keretében történő havi rendszerességű adattisztítás és követeléskezelési tevékenység jelentős mértékű munkaterhet fog róni az érintett ingatlanok kezelését ellátó Csevak Zrt.-re. Mindezekre tekintettel, e feladatok ellátása érdekében indokoltnak mutatkozik egy fő követeléskezelési ügyintéző státusz létesítése, és az ehhez szükséges költségek biztosítása a kezelő szervezet részére.

A fent körülírt megállapodások elfogadása és létrejötte révén az Önkormányzatot terhelő távhődíj adósság a lehetőségekhez mérten kedvező feltételek mellett felszámolható, és egyben megnyílik az esélye annak, hogy a jövőben ilyen mértékű fizetési kötelezettség ne keletkezzék a megelőző követeléskezelési tevékenység eredményeképpen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a javaslat megvitatására és elfogadására.

Budapest, 2009. június 16.

Tóth Mihály
polgármester

1. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.-vel megállapodást kíván kötni a helytállási kötelezettsége alapján fennálló – a FŐTÁV Zrt. által engedményezett – távhődíj hátralék megfizetése tárgyában, és felkéri a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. június 30.

Felelős: Tóth Mihály
polgármester

Végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János
CSEVAK Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a helytállási kötelezettsége alapján fennálló – a FŐTÁV Zrt. által engedményezett – távhődíj hátralék megfizetése tárgyában a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt.-vel megkötni kívánt megállapodás tárgyát képező 116.244.374,- Ft összeget a 2009. évi költségvetésben a hiány terhére biztosítja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. június 30.

Felelős: Tóth Mihály
Polgármester

Végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János
CSEVAK Zrt. vezérigazgatója
Halmos Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

3. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.-vel együttműködési megállapodást kíván kötni a lakossági távhődíj hátralékkezelés tárgyában, és felkéri a polgármestert az együttműködési megállapodás aláírására.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. június 30.

Felelős: Tóth Mihály
Polgármester

Végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János
CSEVAK Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

4. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a helytállási kötelezettsége alapján a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. részére kifizetett távhődíj hátralék hatékony beszedése, valamint a FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.-vel kötendő együttműködési megállapodás eredményes teljesítése érdekében a Csevak Zrt. részére egy fő új követeléskezelési ügyintéző státuszt engedélyez, és az ehhez szükséges költségeket biztosítja a 2009. évi költségvetésben - a hiány terhére - 2.000.000,-Ft összegben.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. július 31.

Felelős: Tóth Mihály
Polgármester

Végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János
CSEVAK Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

5. SZÁMÚ HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a CSEVAK Zrt. vezérigazgatóját, hogy évente, június 30. napjáig készítsen beszámolót a DHK Zrt. és a FŐTÁV Zrt. felé fennálló díjhátralékokról.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2010. június 30.

Felelős: Tóth Mihály
Polgármester

Végrehajtás előkészítéséért: Szenteczky János

CSEVAK Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.