



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 PÁSZTÓ, KÖLCSEY F. U. 35.

• (06-32) 460-155

FAX: (06-32) 460-918

E-MAIL: forum@paszto.hu

Szám: 1- 230/2014.

A határozat meghozatala egyszerű szavazattöbbséget igényel.

JAVASLAT

**Pásztó, Kölcsey utca 20. II./5. szám alatti szolgálati lakás
ügyének rendezésére**

Készült: a Képviselő-testület 2014. decemberi ülésére

Előterjesztő: Dömsödi Gábor polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Javaslatot készítette: Gyürky-Szabó Erika vagyongazdálkodási és műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények ismertetése:

Dr. Fölker Tibor a Pásztó, Kölcsey út 20. II./5. számú önkormányzati tulajdonú szolgálati lakás bérlője volt 1988. október 18-tól.

- Bérlő 2011. október 20-án kelt levelében azzal a kéressel fordult az önkormányzathoz, hogy az ingatlanban vele együtt élő Pádár Andrea Tücsök utcai ingatlanának szennyvízcsatornára történő rákötése után kiköltözne a Kölcsey út 20. II/5. szám alatti ingatlanból.
- 2011. december 19-én lett kiküldve az önkormányzat válaszelevele, melyben tájékoztatást kapott arról a bérlő, hogy a szennyvízvezeték összekötése 2011. december 2-án megtörtént, 2012. január 15-ig a lakásbérletet meg kell szüntetni, a lakásból ki kell költözni és azt a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft-nek, mint a lakás kezelőjének át kell adni (a továbbiakban: PVG KNP Kft.)
- 2012. január 4-én újabb kérelmet nyújtott be a bérlő, a január 15-i kiköltözés későbbre halasztása érdekében, arra való hivatkozással, hogy a Tücsök utcai ingatlan még nincs abban az állapotban, hogy oda be tudnának költözni. Kérelmének megfelelően módosításra került a határidő, 2012. március 20-ig.
- 2012. április 4-én kelt levelében dr. Fölker Tibor újabb kérelmet nyújtott be, melyben kérte a lakásbérleti jogviszony 2012. július 31-ig történő meghosszabbítását. A testület 85/2012.(IV.27.) számú határozatával a kérelmet jóváhagyta.
- Bérlő 2012. július 25-én kelt újabb kérelmében további hosszabbítást kért, szeptember 30-ig, mivel a családi háznál a lakhatási feltételek még mindig nem megfelelőek.

A szennyvíz bekötés 2011. december 2-án megtörtént, és a végleges használatbavételi engedélyt is megkapta a tulajdonos a lakóháza 2012. január 6-án. Ezek szerint az ingatlan biztonságos és rendeltetésszerű használatra alkalmas. Kérelmében ennek ellenére további el nem készült munkákat említett, melyek akadályozzák a beköltözést.

A tényállás tisztázása érdekében a hivatal munkatársai megtekintették a Tücsök utcai ingatlan lakhatási feltételeit és megállapították, hogy a beköltözéshez az ingatlanon apróbb munkák elvégzése szükséges, melyek a beköltözést nem akadályozzák.

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő- testületének címezve a Pásztó, Kölcsey utca 20. szám alatti társasház lakói 2012. augusztus 8-án kelt levelükben mielőbbi intézkedést kértek arra vonatkozóan, hogy a Kölcsey utca 20. II./5. szám alatti önkormányzati lakásból a jelenlegi lakók kiköltözzenek az elmondásuk szerint fennálló zavaró tényezők miatt.

A kérelmet tárgyalta a testület, az előterjesztésben az alábbi okok miatt nem javasoltuk az újbóli lakásbérlet hosszabbítást:

Az önkormányzati tulajdonú lakás szakember ellátás biztosítása címén került kiutalásra dr. Fölker Tibor részére. Bérlő a lakásból már kiköltözött, jelenleg egykori élettársa Pádár Andrea és három kiskorú gyermekük használja az ingatlant.

Pádár Andrea Tücsök utcai ingatlanának állapota nem képezi az ügy részét, eddig a három kiskorú gyermekre való tekintettel hosszabbodhatott a lakásbérlet.

A Tücsök utcai ingatlan beköltözhető állapotban volt.

A Képviselő-testület 168/2012.(VIII.14.) számú határozatában a kérelmet elutasította, a bérleti jogviszonyt felmondottnak tekintette 2012. július 31-i hatállyal.

2012. augusztus 21-én került megküldésre a felszólítás fenti határozat alapján dr. Fölker Tibor részére, miszerint haladéktalanul ki kell költöznie az önkormányzati ingatlanból.

A kiköltözés végül a PVG KNP Kft. segítségével történt meg 2012. októberében, erről október 18-án tájékoztatta az önkormányzatot a PVG KNP Kft, továbbá arról, hogy az időközben kijelölt

új bérlő beköltözése érdekében megkezdtek a felújítási munkákat. A levéllel mellékelte 2012. október 16-án kelt lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvben az alábbiak szerepelnek:

„Jelenlétük (Robotka Róbert, dr. Fölker Tibor, Gyürky Márta) közösen megtekintették a szóban forgó ingatlant és az alábbiakat állapították meg:

- A bérlő nem a lakásbérleti szerződésben meghatározott állapotban adja át a lakást.
- A lakás teljes körű felújítására van szükség, mivel a leendő bérlőnek így átadni, illetve beköltözni nem lehet.
- A lakás higiéniai megfelelősége nem teszi lehetővé az új bérlőnek történő átadást.

A következő munkálatok elvégzése szükséges:

- festés-mázolás,
- hideg-,melegburkolás,
- WC csere,
- mosdócsere (törött),
- konyhaszekerénycsere(használhatatlan), mosogatócsere,
- gáztűzhelycsere,
- az alsó lakó folyamatosan beázik, ezért szükséges a csőrendszer átvizsgálása is,
- villanyhálózat vizsgálata, kapcsolók, konnektorok cseréje.

A felsorolt munkák közül a lakás festés-mázolás költségeit (anyag+munkadíj) a volt bérlő fedezi.”

2012. október 30-án kelt levelünkben a PVG KNP Kft-nek azt a választ adtuk, hogy a bérleti szerződés megszűnéskor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Mivel a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvben is rögzítették, hogy Dr. Fölker Tibor bérlő nem a bérleti szerződésben meghatározott állapotban adta vissza a lakást, így nem megfelelő a lakás átadás-átvételi jegyzőkönyv azon megállapítása, hogy a felsorolt munkálatok közül csak a lakás festés-mázolás költségeit (anyag+munkadíj) vállalja a volt bérlő, mivel megállapítható, hogy a jegyzőkönyvben részletezett berendezésekben keletkezett károk és állagromlás szintén a nem rendeltetésszerű használat miatt következett be.

A fentiekre való tekintettel a felújítási munkák folytatásához az alábbi feltételekkel járult hozzá az önkormányzat:

- a PVG KNP Kft. készítsen tételes árajánlatot azokról a szükséges munkákról, amelyek elvégzése a nem rendeltetésszerű használatból adódó károk, állagromlás miatt szükséges,
- a PVG KNP Kft. kössön megállapodást a volt bérlővel, mely megállapodás szerint Dr. Fölker Tibor megfizeti a felmerülő költségeket
- a felújítási munkákat folytatni csak azt követően lehet, hogy ezen összeget Dr. Fölker Tibor megfizette.

Az árajánlatot a PVG KNP Kft. elkészítette, a bérlő rendelkezésére bocsátotta, a tárgyalások nem vezettek eredményre. Ekkor tájékoztatta az önkormányzatot a Kft. a szemétdíj tartozásról (31.506,-Ft), valamint a már elvégzett festési munkák(46.500,-Ft) összegéről, melyek befizetésére szintén nem mutatott hajlandóságot a volt bérlő.

2012.december 14-én érkezett dr. Fölker Tibor levele, melyben megkifogásolta a részére megküldött árajánlatot arra való hivatkozással, hogy 1988-ban leromlott állapotban vette át a lakást és 9 éve festett, tapétázott, csaptelepeket és WC-t cserélt. Előzetesen szerette volna „működéskész” állapotba hozni a lakást, de a PVG KNP Kft-vel kötött megállapodás ezt lehetetlenné tette, mivel a PVG KNP Kft. megkérdezése nélkül megbontotta az aljzatbetont és a tapétákat. Csak a tisztasági festés munkadíját kívánja rendezni.

2012. december 21-én a volt bérlőnek megküldött válaszlevelünkben többek közt azt fogalmaztuk meg, hogy a kiköltözés időpontját több alkalommal elhalasztották, ez idő alatt lett volna lehetőség a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére. Ez nem történt meg, sőt a költöztetést, a lakásban hagyott állapot megszüntetését, takarítást is a PVG KNP Kft. végezte el térítésmentesen.

Tájékoztatott továbbá a volt bérlőt arról, hogy a PVG KNP Kft által megküldött árajánlat pontos megítélése érdekében 2012. december 19-én megtekintettük a lakás jelenlegi állapotát és megállapítottuk, hogy az árajánlatban szereplő munkák közül alábbiak elvégzése szükséges feltétlenül a lakhatáshoz, az új bérlő beköltöztetéséhez:

- felbontott padlóburkolatoknál aljzatkiegyenlítés és PVC burkolat fektetése (régi padlóburkolat használhatatlan volt)
- konyhaszekerény beszerzése mosogatóval
- gáztűzhely megtisztítása és visszahelyezése *(később bekért szakértői vélemény alapján ez nem volt lehetséges)*
- hiányzó szobai ajtólap pótlása
- nyílászárók javítása, mázolása
- tisztasági festés (PVG KNP Kft. már elvégezte)

Levelünkkel egyidejűleg felkértük a PVG KNP Kft-t a benyújtott árajánlat átdolgozására úgy, hogy csak a legszükségesebb munkákat végezzék el, melynek költségei egyértelműen a volt Bérlőt terhelik.

2013. január 7-én a PVG KNP Kft. jegyzőkönyvben rögzítette a lakás átadáskori állapotát azon szomszédok részvételével, akik a kiköltözéskor is jelen voltak. A jegyzőkönyvben rögzített észrevételek a lakás nem rendeltetésszerű használatának tényét erősítik.

A jegyzőkönyvben foglaltak, valamint a gáztűzhely szakértői vizsgálatának jegyzőkönyve alapján a PVG KNP Kft. nem tudta módosítani a korábbi ajánlatot, mert már az abban foglaltak is csak a legszükségesebb munkák költségeit tartalmazták. Fentiekről ismét tájékoztattuk a volt bérlőt, valamint felszólítottuk arra, hogy az ügy haladéktalan rendezése érdekében kösse meg a megállapodást a PVG KNP Kft-vel, amennyiben ez nem történik meg, követelésünket bírósági úton érvényesítjük.

2013. április 3-án volt bérlő megkapta a lakás kulcsait a PVG KNP Kft-től és jegyzőkönyvben rögzítették, hogy dr. Fölker Tibor vállalja a felújítási munkálatok elvégzését.

A munkák elvégzésének ellenőrzése érdekében 2013. szeptember 30-án az ingatlant a Polgármesteri Hivatal, valamint a PVG KNP Kft. munkatársai megtekintették. Megállapították, hogy az eltelt idő alatt a lakásban szakszerű munkavégzés nem folyt, hiányosan, részben (kontár módon), alapozóval átfestették a nyílászárókat és a csöveket. Ezen kívül más munkavégzés nyoma nem volt látható.

A megadott határidő eredménytelenül telt le, ezért 2013. augusztus 5-én kelt levelünkben megkerestük a Fábry és Társa Ügyvédi Irodát, az ügyben keletkezett összes irat csatolásával az ügy rendezése érdekében. Megkeresésünkben előadtuk, hogy nem csak az önkormányzati ingatlanban keletkezett károk megtérítésére irányuló igényünket szeretnénk érvényesíteni, hanem azt az elmaradt vagyoni előnyt is, mely amiatt keletkezett, hogy a már 1 éve kijelölt új bérlő a lakást nem tudta birtokba venni és ebből kifolyólag bérleti díjat nem fizetett az önkormányzat részére.

Az ügy rendezése érdekében kértük a becsatolt iratok figyelembevételével az egyezség megkísérlését, amennyiben nem vezet eredményre, akkor bírósági eljárás megindítását.

A PVG KNP Kft. újra bekérte a szükséges munkákra vonatkozó ajánlatokat ezúttal három vállalkozótól. (Alapkőfa Kft., Lija Kft., CSOM 98.Kft.)

299/2013.(XII.30.) számú Képviselő-testületi határozat szerint a testület jóváhagyta, hogy a PVG KNP Kft. a legkedvezőbb árajánlat (Alpkőfa Kft.) szerint tegye lakhatóvá az ingatlant 2014. január 31-ig. A felmerülő költségek a 2014. évi lakbér bevételeinek terhére számolhatók el, aminek visszapótlására később, a volt bérlőtől visszaperelt összeg szolgál fedezetül.

2014. januárjában küldte meg az önkormányzat részére az ügyvédi iroda azt a volt bérlőnek címzett felszólító levelet, melyben a követelést az alábbiak szerint részletezte:

- 1.234.065,- Ft (bruttó) ingatlan lakhatóvá tétele legalacsonyabb árajánlat alapján
- 303.050,- Ft elmaradt bérleti díj (új kijelölt bérlő nem tudott beköltözni)
- 137.697,-Ft Közüzemi díj tartozások(villany, gáz, víz, szemszállítási díj), melyeket a PVG KNP Kft. fizetett ki.

Mindösszesen : **1.674.812,-Ft** volt ekkor a kártérítési igény.

dr. Fölker Tibor a levelet átvette 2014. február 2-án, de sem a fizetés, sem a megállapodás irányában nem adott visszajelzést.

A PVG KNP Kft. tájékoztatása szerint volt bérlő időközben 31.506.-Ft-os szemétszállítási díj hátralékát megfizette, továbbá a gázszolgáltató az éves elszámolást követően fenti fogyasztási helyre vonatkozóan visszautalt 2.220.-Ft-ot, a villamos energia szolgáltató pedig 7.698.-Ft-ot a PVG KNP Kft. részére. A kár összege tehát összesen 41.424.-Ft-al csökkent, azaz 1.633.388.-Ft. Ezt követően az ügyvédi irodától kértük a közjegyző előtti fizetési meghagyásos eljárás megindítását **1.633.388,-Ft** ügyértékre való tekintettel.

A volt bérlő -a szemétszállítási díj hátralék befizetésén túl- a megküldött felszólító levélre nem reagált, nem kezdeményezett egyeztetést sem az Önkormányzatnál, sem a PVG KNP Kft-nél.

Az eljáró közjegyző értesítette az ügyvédi irodát, hogy 2014. szeptemberében dr. Fölker Tibor ellentmondást terjesztett elő, így a követelés perré alakult.

A 2014. október 28-án megkezdett bírósági tárgyaláson alperes nem jelent meg, írásban adta elő, hogy megalapozatlan a követelés. A bíróság a tárgyalást elhalasztotta.

Alperes 2014. november 26-án nyújtotta be beadványát a Pásztói Járásbírósághoz, melyben részletezte ügyvel kapcsolatos személyes álláspontját, és előadta, hogy közös megegyezésre törekszik.

Amennyiben nem kerül sor egyezségkötésre, úgy bizonyítási indítványt kell előterjeszteni, amihez az ügyvédi iroda tájékoztatása szerint költséges szakértői bizonyítást is csatolni kell. Egyezségkötési szándék esetén ez mellőzhető és lehetőség van az eljárás szüneteltetésére 6 hónapig, mely idő alatt meg lehet egyezni az alperessel.

2014. december 9-én vezetői egyeztetést követően a PVG KNP Kft. és az Önkormányzat megküldte az ügyvédi iroda részére a per szüneteltetésére vonatkozó levelet. A szüneteltetést kérő beadványt felek közös aláírása után lehet megküldeni a bíróságnak.

Jogszabályi háttér:

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú önkormányzati rendelet 8/A §-a (2013. november 30-val módosult, inentől a felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában az Lt. II. fejezetének rendelkezései az irányadók.) rendelkezett a felek jogairól és kötelességeiről az alábbiak szerint :

„/2/ A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek és a társasház által megállapított közös költség a bérlőt terhelik. „

„/3/ Ha a lakásban, a lakásberendezésben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését megköveteli.”

Az **1993. évi LXXVIII. Lakástörvény** (a továbbiakban: Ltv.) 17.§- a kimondja, hogy „a szerződés megszűnéskor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.”+

A Ltv. „13. §¹ (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.²

(...)

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.”

Mivel a szóban forgó bérleti szerződés 2006. március 31. előtt jött létre, a korábbi szabályozás vonatkozik rá, meg kell vizsgálnunk a korábban hatályos jogszabályi állapotot is.

A Ltv. kihirdetésétől, azaz a 1993. VII. 30-i közlönyállapottól 2006. március 30-ig a törvény a bérlő kötelezettségeit az alábbiak szerint határozta meg:

„13. § (1) Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

...

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.”

Összefoglalás:

Az alábbi három lehetséges alternatíva között kell dönteni:

1.) Korábbi szabályozás szerint (ami a bérleti jogviszony létrejöttének időpontja miatt alkalmazandó lenne) az **1.633.388,-Ft** megfizetése bérlő kötelessége. Ezen követelésünket, ami a per tárgyát képezi volt bérlő vitatja, tehát egyezség kötéshez ez az alternatíva nem alkalmas.

2.) Az elmaradt bérleti díj (303.050 Ft) és a közüzemi tartozások (96.273 Ft) megfizetése egyértelműen bérlői kötelezettség.

Amennyiben figyelembe veszi az önkormányzat az új, -bérlő szempontjából kedvezőbb-szabályozást és aszerint számolja ki a lakás helyreállítási költségeket és eltekint attól, hogy a kialakult állapot nagyrészt a nem rendeltetésszerű használatból eredt, a költségeket az alábbiak szerint lehet megosztani az Alapkőfa Kft. árajánlatában szereplő 17 tétel alapján:

karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek (bérlőt terhelik): 774.218 Ft+ÁFA,
bruttó: 983.256 Ft

a pótlással és cserével kapcsolatos költségek (bérbeadót terhelik): 197.487 Ft+ÁFA,
bruttó: 250.808 Ft

1 *Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 5. §. Hatályos: 2006. III. 31-től. Lásd még: ugyane törvény 45. § (7).*

2 *Rendelkezéseit a 2006. III. 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni a 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (2) alapján.*

303.050 Ft (elmaradt bérleti díj)
96.273 Ft (közüzemi tartozások)
+ 983.256 Ft (karbantartás, felújítás)
1.382.579.-Ft

3.) Az önkormányzat figyelembe veszi azt a tényt, hogy bérlő 24 évig élt az ingatlanban, ezalatt az idő alatt az önkormányzat nem cserélte a hideg-meleg burkolatokat, melyek ilyen hosszú idő alatt még rendeltetésszerű használat esetén is elhasználnának. Ezt figyelembe véve, az elvégzett munkák közül bérbeadói kötelezettségnek ismeri el a burkolatok felújítását is, tehát az ezzel kapcsolatos költségek (484.319,-Ft) levonása után bérlőtől **bruttó 898.260,-Ft**-ot követel az önkormányzat.

303.050 Ft (elmaradt bérleti díj)
96.273 Ft (közüzemi tartozások)
+ 498.937 Ft (karbantartás, felújítás)
898.260,-Ft

Az ügy mielőbbi lezárása érdekében a per szüneteltetése alatt mindenképpen célszerű lenne a peren kívüli egyezség megkötése.

Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó, Kölcsey utca 20. III./5. szám alatti szolgálati lakás ügyének rendezéséről szóló javaslatot megismerte, megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

„A” alternatíva:

1.) A Képviselő-testület a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket (bruttó: 250.808 Ft) bérbeadói kötelezettségként ismeri el, így a korábbi 1.633.388,-Ft-os követelését csökkenti ezen tételekkel, így bérlői kötelezettségként **1.382.579.-Ft**-ot határoz meg az alábbiak szerint részletezve:

303.050 Ft (elmaradt bérleti díj)
96.273 Ft (közüzemi tartozások)
+ 983.256 Ft (karbantartás, felújítás)
1.382.579.-Ft

2.) Bérbeadó kísérelje meg a peren kívüli egyezség megkötését az 1. pontban foglaltak szerint dr. Fölker Tiborral akként, hogy legkésőbb 2015. március 31-ig jöjjön létre a megállapodás és ezen időpontig a Képviselő-testület határozatában rögzített összeget volt bérlő fizesse is meg.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója
Határidő: azonnal, de legkésőbb 2015. március 31-ig.

3.) Amennyiben egyezsége nem kerül sor, a volt bérlő az általa jogosnak tartott összeget 2015. március 31-ig fizesse meg a Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. részére. Ez a feltétele annak, hogy további egyezségi kísérlet ügyét a Képviselő-testület 2015. április 30-ig tárgyalja.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója
Határidő: szöveg szerint

4.) A per folytatódik a perbeli követeléssel, amennyiben a bérbeadó és a bérlő közötti elszámolási vita a Képviselő-testület által elfogadott egyezséggel nem zárul az előző pontokban szereplő módon és határidőben.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója

Határidő: szöveg szerint

„B” alternatíva:

1.) A Képviselő-testület a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket (bruttó: 250.808 Ft) bérbeadói kötelezettségként ismeri el, így a korábbi 1.633.388,-Ft-os követelését csökkenti ezen tételekkel, továbbá figyelembe veszi azt aényt, hogy bérlő 24 évig élt az ingatlanban, ezalatt az idő alatt a bérbeadó nem cserélte a hideg-meleg burkolatokat, melyek ilyen hosszú idő alatt még rendeltetésszerű használat esetén is elhasználnának. Ezt figyelembe véve, az elvégzett munkák közül szintén bérbeadói kötelezettségnek ismeri el a burkolatok felújítását is, tehát az ezzel kapcsolatos költségek (484.319,-Ft) levonása után bérlői kötelezettségként **bruttó 898.260,-Ft**-ot állapít meg, az alábbiak szerint részletezve:

	303.050 Ft (elmaradt bérleti díj)
	96.273 Ft (közüzemi tartozások)
+	498.937 Ft (karbantartás, felújítás részben)
	<u>898.260,-Ft</u>

2.) Bérbeadó kísérelje meg a peren kívüli egyezés megkötését az 1. pontban foglaltak szerint dr. Fölker Tiborral akként, hogy legkésőbb 2015. március 31-ig jöjjön létre a megállapodás és ezen időpontig a Képviselő-testület határozatában rögzített összeget volt bérlő fizesse is meg.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója

Határidő: azonnal, de legkésőbb 2015. március 31-ig.

3.) Amennyiben egyezésre nem kerül sor, a volt bérlő az általa jogosnak tartott összeget 2015. március 31-ig fizesse meg a Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. részére. Ez a feltétele annak, hogy további egyezségi kísérlet ügyét a Képviselő-testület 2015. április 30-ig tárgyalja.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója

Határidő: szöveg szerint

4.) A per folytatódik a perbeli követeléssel, amennyiben a bérbeadó és a bérlő közötti elszámolási vita a Képviselő-testület által elfogadott egyezséggel nem zárul az előző pontokban szereplő módon és határidőben.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója

Határidő: szöveg szerint

Pásztó, 2014. december 10.

Dömsödi Gábor
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Dr. Tasi Borbála
címzetes főjegyző