



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

☒ 3060 PÁSZTÓ, KÖLCSEY F. U. 35.

TEL.: (06-32) 460-155

FAX: (06-32) 460-918

E-MAIL: forum@paszto.hu

---

Szám: 1-89 /2015.

*A határozat meghozatala egyszerű szavazattöbbséget igényel.*

### **JAVASLAT**

**a Kölcsey utca 20. II./5. szám alatti lakás bérleti jogviszonyából eredő vitás kérdések rendezésére**

Készült: a Képviselő-testület 2015. áprilisi ülésére

Előterjesztő: Dömsödi Gábor polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Javaslatot készítette: Gyürky-Szabó Erika vagyongazdálkodási és műszaki ügyintéző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Pásztó, Kölcsey utca 20. II./5. szám alatti szolgálati lakás ügyének rendezéséről szóló javaslatot 2014. december 18-i ülésén tárgyalta a Képviselő-testület.

A javaslatban az ügy előzményeiről részletes tájékoztatást adtunk.

### Az ügy rövid összefoglalása:

Dr. Fölker Tibor a Pásztó, Kölcsey út 20. II./5. számú önkormányzati tulajdonú szolgálati lakás bérlője volt 1988. október 18-tól 2012. október 16-ig.

A kiköltözéskor Dr. Fölker Tibor, Robotka Róbert és Gyürky Márta jelenlétében felvett lakás átadás-átvételi jegyzőkönyvben többek között az alábbiak szerepelnek:

- *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 megfelelése nem teszi lehetővé az új bérlőnek történő átadást.*

Több –bérlővel és a PVG KNP Kft-vel történt- levélváltást követően, az önkormányzatot képviselő ügyvédi irodát 2014. június 4-én kelt, 1108-2/2014. számú levelünkben kértük fel a közjegyző előtti fizetési meghagyásos eljárás megindítására **1.633.388,-Ft** ügyértékre való tekintettel az alábbiak szerint:

- *1.234.065,- Ft (bruttó) ingatlan lakhatóvá tétele legalacsonyabb árajánlat alapján*
- *303.050,- Ft elmaradt bérleti díj (új kijelölt bérlő nem tudott beköltözni)*
- *96.273 Ft Közüzemi díj tartozások( villany, gáz, víz) PVG KNP Kft fizette meg bérlő helyett.*

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 üggyel kapcsolatos személyes álláspontját, és előadta, hogy közös megegyezésre törekszik.

A felek közös kérelemére a Járásbíróság 2014. december 11-én kelt P.20.243/2014/12. sorszámú végzésében megállapította az eljárás szüneteltetését, valamint tájékoztatta a peres feleket arról, hogy 6 hónapon belül ügyszámra hivatkozva bármely fél kérheti az eljárás folytatását. Amennyiben ilyen kérelem nem érkezik a megadott határidőn belül a bíróság számára, úgy a per megszűnik.

Fentiek alapján az eljárás folytatását **2015. június 11-ig** lehet kérni.

A Képviselő-testület 351/2014.(XII.18.) számú határozatáról (1. melléklet.) Dr. Fölker Tibort és a PVG KNP Kft-t 2014. december 22-én kelt, 1108-12/2014. számú levelünkben értesítettük.

A fenti határozatban az ingatlan lakhatóvá tételének 1.234.065,- Ft-os (bruttó) összegét csökkentve, bérbeadói kötelezettségnek ismerte el a Képviselő-testület a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket, valamint a burkolatok felújítását is.

Ezzel kapcsolatos költségeket levonva, 898.260,-Ft-ot állapított meg a követelés csökkentett összegéül.

Levelünkre válasz nem érkezett, ezért 2015. március 20-án kelt levelünkben ismételten felhívtuk Dr. Fölker Tibor figyelmét arra, hogy a peren kívüli megegyezés érdekében, a mellékelt határozatban foglaltaknak megfelelően, legkésőbb 2015. március 31-ig kössék meg a megállapodást a PVG KNP Kft-vel, vagy az általa jogosnak tartott összeget 2015. március 31-ig fizesse meg a PVG KNP Kft. részére. Ez a feltétele annak, hogy további egyezségi kísérlet ügyét a Képviselő-testület 2015. április 30-ig tárgyalja.

A PVG KNP Kft. tájékoztatása szerint 2015. március 31-én a volt bérlő 50.000,-Ft-ot fizetett be a pénztárukba „Pásztó, Kölcsey u. 20. 2/5. festés anyag+munkadíj” címén.

Dr. Fölker Tibor volt élettársának költöztetését, a lakásban hagyott állapot megszüntetését és a takarítást is a PVG KNP Kft. végezte el térítésmentesen. Szintén nem képezte a perbeli követelés részét a nem rendeltetésszerű használat miatt használhatatlanná vált gáztűzhely cseréje, valamint a PVG KNP Kft. által már korábban elvégzett 46.500,- Ft-os festési költség, melyet korábban is elismert Dr. Fölker Tibor. 2015. március 31-én az 50.000,- Ft-os befizetés erre vonatkozott, tehát lényegében az ezen felüli 3.500,- Ft-os összeget tartja jogosnak a volt bérlő az egyéb elvégzett munkák költségeinek megtérítéseként, legalábbis a magunk részéről ezt vélelmezzük. Ez a vélelem az alapja annak, hogy ezen befizetéssel Dr. Fölker Tibor megteremtette a feltételét, hogy a Képviselő-testület további egyezségi kísérlet ügyéről tárgyaljon.

Az elmaradt vagyoni előny, mely amiatt keletkezett, hogy a már 1 éve kijelölt új bérlő a lakást nem tudta birtokba venni és ebből kifolyólag bérleti díjat nem fizetett (303.050 Ft) és a közüzemi tartozások (96.273 Ft) megfizetése bérlői kötelezettség (összesítés 1-2. pontja).

Dr. Fölker Tibor aláírta a 2012. október 16-án felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvet, melyben rögzítették, hogy a lakásban elvégzendő munkák közül a lakás festés-mázolás költségeit (anyag+munkadíj) a volt bérlő fedezi (2. melléklet). Ezen bérlő általi kötelezettségvállalás alapján javaslom, hogy továbbra is törekedjen az Önkormányzat egyezség megkötésére, azonban fenti befizetés nem fedezi a teljes festés-mázolás költségeit.

További engedményként javaslom a lakásban elvégzett munkák költségét **bruttó 174.296,-Ft –ra**, -azaz a festés-mázolás költségeire- csökkenteni (összesítés 3. pontja) az alábbi indokolás alapján:

Az Alapkö-Fa Kft. a festés-mázolási munkákat az adott árajánlatában rögzítettek szerint végezte el:

munka megnevezése:	mennyiség	anyag ár (Ft)	munkadíj (Ft)	összes nettó ár (Ft)
nyílászárók csiszolása, portalanítása, alapozása, kétszeri fedő mázolás	39,4 m <sup>2</sup>	55.908	71.433	127.341
csövek csiszolása, alapozása, alap és fedő festése	28 m	3.100	9.556	12.656
Összesen (nettó Ft):				139.997
		+27% ÁFA (37.799 Ft)		177.796

Ha a falak 46.500 Ft-os festési költségére befizetett 50.000 Ft –ból a fennmaradó 3.500 Ft még az egyéb festés-mázolási költségekbe beszámításra kerül, akkor Dr. Fölker Tibornak még további bruttó **174.296 Ft**-ot kell megfizetnie.

Végleges követelésünk az alábbiakból tevődik össze:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1) 303.050,- Ft          | <i>elmaradt vagyoni előny (új kijelölt bérlő nem tudott beköltözni, nem folyt be a bérleti díj)</i> |
| 2) 96.273,- Ft           | <i>közüzemi díj tartozások (villany, gáz, víz) PVG KNP Kft. fizette meg bérlő helyett.</i>          |
| 3) 174.296,- Ft (bruttó) | <i>nyílászárók és csövek festése-mázolása- anyag+munkadíj</i>                                       |

---

**Összes követelés: 573.619,- Ft (bruttó)**

## **Határozati javaslat:**

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kölcsey utca 20. II./5. szám alatti lakás bérleti jogviszonyából eredő vitás kérdések rendezésére tett javaslatot megismerte, megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1.) A Képviselő-testület bérlői kötelezettségként bruttó **573.619,- Ft**-ot állapít meg, az alábbiak szerint részletezve:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1) 303.050,- Ft          | <i>elmaradt vagyoni előny (új kijelölt bérlő nem tudott beköltözni, nem folyt be a bérleti díj)</i> |
| 2) 96.273,- Ft           | <i>közüzemi díj tartozások (villany, gáz, víz) PVG KNP Kft fizette meg bérlő helyett.</i>           |
| 3) 174.296,- Ft (bruttó) | <i>nyílászárók és csövek festése-mázolása- anyag+munkadíj</i>                                       |

-----  
**Összes követelés: 573.619,- Ft (bruttó)**

2.) Bérbeadó újra kísérelje meg a peren kívüli egyezség megkötését az 1. pontban foglaltak szerint dr. Fölker Tiborral akként, hogy legkésőbb 2015. május 20-ig jöjjön létre a megállapodás és ezen időpontig a Képviselő-testületi határozatban 1.) pontjában rögzített összeget a volt bérlő fizesse is meg.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója

Határidő: azonnal, de legkésőbb 2015. május 20-ig.

3.) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő közötti elszámolási vita a Képviselő-testület által elfogadott egyezséggel nem zárul az előző pontokban szereplő módon és határidőben, 2015. június 11-ig kérni kell az eljárás folytatását –módosítva a követelés összegén- az 1.) pontban meghatározott **573.619,- Ft** kártérítési igény benyújtásával.

Felelős: Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. igazgatója

Határidő: szöveg szerint

4.) A Képviselő-testület hatályon kívül helyezi a 351/2014. (XII.18.) számú határozatát.

Pásztó, 2015. április 20.

Dömsödi Gábor  
polgármester

**A határozati javaslat törvényes!**

dr. Sándor Balázs  
jegyző

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete  
2014. december 18-i zárt ülésén 351/2014. (XII.18.) számon  
a következő határozatot hozta:

**PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**351/2014. (XII. 18.) SZÁMÚ HATÁROZATA**

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

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 a tényt, 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 elhasználnódnak. 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 - mely követelés csak és kizárólag peren kívüli egyezség esetén érvényes -állapít meg, az alábbiak szerint részletezve:

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

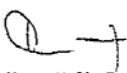
3.) Amennyiben egyezsége nem kerül sor, a volt bérlő az általa jogosnak tartott összeget 2015. március 31-ig fizesse meg a Pásztói Városgazdálkodási KNP Kft. részére. Ez a feltétele annak, hogy további egyezségi kísérlet ügyét a Képviselő-testület 2015. április 30-ig tárgyalja.

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

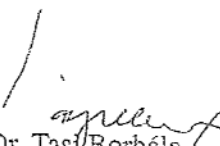
4.) A per folytatódik a perbeli követeléssel, amennyiben a bérbeadó és a bérlő közötti elszámolási vita a Képviselő-testület által elfogadott egyezséggel nem zárul az előző pontokban szereplő módon és határidőben.

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

Pásztó, 2014. december 19.

  
Dömsödi Gábor  
polgármester



  
Dr. Tas Borbála  
címzetes főjegyző

Lakás átadás - átvételi  
jegyzőkönyv

Készült: 2012. október 16-án a Pásztói Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.  
hivatalos helyiségében

Tárgy: Pásztó, Kölcsey út 20. 2/5. szám alatti önkormányzati bérlakás átadás-átvétele

Jelen vannak: Robotka Róbert ügyvezető igazgató  
Dr. Fölker Tibor volt bérlő  
Gyürky Márta ügyintéző

Jelen lévők közösen megtekintették a szóban forgó ingatlant és az alábbiakat állapították meg:

- Dr. Fölker Tibor nem a lakásbérleti szerződésben meghatározott állapotban adja át a lakást.
- A lakás teljes körű felújítása szükséges, 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:

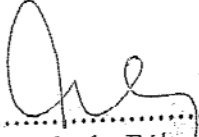
- festés-mázolás
- hideg-, melegburkolatcsere,
- WC csere
- mosdócsere (törött)
- konyhaszekrénycsere (a meglévő használhatatlan)
- mosogatócsere
- gáztűzhelycsere
- az alsó lakó folyamatosan beázik, ezért szükséges a csőrendszer átvizsgálása is
- villanhálózat vizsgálata, kapcsolók, konnektorok cseréje

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

Közüzemi mérőórák állása:

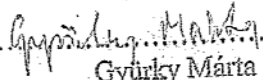
- vízóra: 76 m<sup>3</sup> gyári szám: 3004612
- villanyóra: 16860 kWh gyári szám: 9931285363
- gázóra 2293 m<sup>3</sup> gyári szám: 23830722

Kulcs: 2 db

  
.....  
Robotka Róbert

k. m. f.

  
.....  
Dr. Fölker Tibor

  
.....  
Gyürky Márta

Pásztói Városgazdálkodási  
Közhasznú Nonprofit Kft.  
3060 Pásztó, Kölcsey F. út 35.  
Adószám: 11208790-2-12