

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/1673-1/2021.
Ügyintéző neve: Lantos Sándor
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (126. mellék)

Terjedelem: 5 oldal
Mellékletek: 1 db

Előterjesztés az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos lakbérhátralék rendezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

2020 őszén a Szociális Egészségügyi és Sport Bizottság ülésén felmerült a lakbérhátralékok felhalmozó, önkormányzati bérlakásban élő személyek ügye. Az azóta eltelt időszakban a legnagyobb hátralékok felhalmozó bérlők közül tízen kaptak ügyvédi felszólítást, melyben a bérlőket felhívtuk tartozásuk kiegyenlítésére. A fentiek közül öt bérlő kapott a lakás elhagyására ügyvédi felszólítást.

A tartozó bérlők közül egyetlen személy kereste fel Dr. Molics Ottó ügyvédet, de érdemi nyilatkozatot a tartozás rendezésével kapcsolatban ő sem tett. A többi bérlő a felszólítást követően nem jelentkezett.

Az előterjesztés mellékeltét képezi a 100.000 Ft feletti lakbérhátralékkal rendelkező személyek listája (25 fő), melyből megállapítható, hogy a tartozások az elmúlt negyedévben csak kevés bérlő (5 fő) esetében csökkentek. A fenti személyek lakbér tartozása 2021.március 31-én összesen 7.807.638 Ft. A tartozó bérlők közül egy fő elhunyt, három fő pedig már nem lakik abban az ingatlanban, melynek a bérleti díjával tartozik.

Az utóbbi hónapokban kilakoltatási moratórium volt érvényben, mely jelenlegi információink alapján a veszélyhelyzet végéig meghosszabbodik, azonban várhatóan hosszabb időt vesz igénybe az a folyamat, melynek végén esély nyílik az eddig be nem fizetett bérleti díjak behajtására, és a nem fizető bérlők kilakoltatására.

A fizetési meghagyások benyújtásához, a bérleti vagy lakáshasználati díj megfizetése, továbbá a lakáskiürítés iránti perek megindításához az Önkormányzat formális döntésére van szükség.

A lakbérhátralékok nem adók módjára behajtható köztartozások. Az Önkormányzat a fenti kintlévőségeihez csak fizetési meghagyás, vagy a tartozás el nem ismerése esetén bérleti vagy lakáshasználati díj megfizetése iránti per indítása útján juthat hozzá. Amennyiben az ügyfelek nem fizetik meg tartozásukat, úgy a fenti összegek behajtása az önálló bírósági végrehajtók feladata.

A határozati javaslat 2. pontja szerint a legalább 100.000 Ft lakbér, vagy lakáshasználati díj tartozást felhalmozó bérlők/lakáshasználók elsőként ügyvédi felszólítást kapnak, melyben a tartozás rendezésére, vagy részletfizetési megállapodás kötésére hívjuk fel őket. Ha erre nem reagálnak, akkor a fizetési meghagyás benyújtása a következő lépés. Ha ezt nem vitatja az ügyfél, akkor az önálló bírósági végrehajtó fogja megkísérelni a tartozás behajtását. Ha vitatja az ügyfél a tartozás jogosságát, akkor bérleti vagy lakáshasználati díj megfizetése iránti per keretében folytatódhat az ügy, melynek végén a fizetési meghagyásban foglaltakhoz hasonlóan az önálló bírósági végrehajtó fogja megkísérelni a tartozás behajtását. Amennyiben a bérlő/lakó nem reagál az első ügyvédi felszólításra, úgy a második ügyvédi felszólításban a

lakás elhagyására hívjuk fel határidő megadásával. Amennyiben a bérlő/lakó nem költözik ki a megadott határidőre, úgy vele szemben lakáskiürítés iránti per indul. Az eljárás végén kilakoltatást követően kerül vissza az önkormányzat birtokába az ingatlan.

A határozati javaslat 3. pontja az önkormányzati ingatlanokból már kiköltözött lakók tartozásainak behajtásáról szól, mely a 2. pontban foglaltakhoz hasonló, ez esetben természetesen nem kerül sor lakáskiürítés iránti per indítására, hiszen a korábbi bérlő/lakó már nem tartózkodik a tartozással érintett ingatlanban.

A határozati javaslat 4. pontja az első három pontban megjelölt feladatok elvégzését követően 3 havi lakbértartozás esetén érvényesítené a 2. pontban leírt folyamatot. Megfontolás tárgyát képezheti, hogy ne csak a 100.000 Ft-ot elérő tartozások esetén induljon meg a fentiekben részletezett eljárás. 3 hónapnyi (és nem akár több százezer forintnyi) tartozás esetén nagyobb esély van arra, hogy az ügyfél részletfizetéssel törleszti a tartozását.

A határozati javaslat 5. pontja az elhunyt egykori bérlők esetében a hagyatéki igény bejelentését írja elő.

A határozati javaslat elfogadása esetén az Önkormányzat milliós lakbérhátralécai csökkenthetnek, továbbá a nem fizető bérlők kilakoltatása által lehetőség nyílhat arra, hogy olyan bérlőkkel szerződjön az Önkormányzat, akik hajlandóak a bérleti díjak megfizetésére. A határozati javaslat elfogadásával azonban fennáll annak a veszélye is, hogy Csurgón a kilakoltatások nyomán hajléktalanná válnak olyan személyek, akik korábban önkormányzati lakásokban laktak.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány (a továbbiakban: koronavírus-világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében 2021. február 8. napjától Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A koronavírus járvány egymást követő hullámai nehéz helyzetbe hozták az önkormányzatokat. Elvonásra került a gépjárműadó, így jelentős bevételi forrástól esett el a város. A fentiekén túl a gazdasági visszaesés miatt az idén befolyó adók mértéke is elmarad majd a korábbiaktól. Továbbá több, az önkormányzatok bevételeinek növelését (adóemelés, szolgáltatási díjak emelése) korlátozó jogszabály is született. A járványhelyzetben különösen fontos, hogy az önkormányzat működőképes legyen, és hogy a jogszabályokban rögzített kötelező feladatait a lehető legteljesebb mértékben el tudja látni. A tartozások behajtásával esély nyílik arra, hogy az önkormányzat forráshoz jusson, továbbá a fizetési morál javulása is várható, ha a bérlők azt tapasztalják, hogy az Önkormányzat felé sem lehet következmények nélkül tartozást felhalmozni.

A fentiekre, továbbá az esetleges jogi eljárás időtartamára tekintettel a fenti kérdések rendezéséről szóló döntés mielőbbi meghozása indokolt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy véleményezze az előterjesztést!

Határozati javaslat:

1. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.”
2. A Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett úgy dönt, hogy Csurgó Város Önkormányzata megbízza Dr. Molics Ottó ügyvédet, hogy
 - a. küldjön ügyvédi felszólítást a tartozás rendezése, vagy részletfizetési megállapodás kötése tárgyában azon jelenleg önkormányzati ingatlanban lakó, 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőknek/lakáshasználóknak, akik még nem kaptak ügyvédi felszólítást;
 - b. fizetési meghagyást nyújtson be azon jelenleg önkormányzati ingatlanban lakó, 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a 2.a. pont szerinti ügyvédi felszólításra, tartozásukat a kézbesítést követő 15 napon belül nem rendezik, vagy tartozásuk ütemezett megfizetéséről (részletfizetés) a kézbesítést követő 30 napon belül szerződést az Önkormányzattal nem kötnek;
 - c. bérleti vagy lakáshasználati díj megfizetése iránti pereket indítson azon jelenleg is önkormányzati ingatlanban lakó, 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a tartozásuk jogosságát, a 2.b. pontban megjelölt fizetési meghagyásban foglaltakat vitatják;
 - d. lakáskiürítés iránti pereket indítson azon jelenleg is önkormányzati ingatlanban lakó, 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a 2.a. pont szerinti ügyvédi felszólításra tartozásukat a 2.a. pont szerinti ügyvédi felszólítás kézbesítését követő 15 napon belül nem rendezték, vagy tartozásuk ütemezett megfizetéséről (részletfizetés) a 2.a. pont szerinti ügyvédi felszólítás kézbesítését követő 30 napon belül szerződést az Önkormányzattal nem kötöttek, és a lakást az erről szóló ügyvédi felszólításban foglalt határidőre nem hagyták el;
 - e. a 2. a.-d. pontokban foglaltakat megfelelően alkalmazza azon jelenleg is önkormányzati ingatlanban lakó, 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlők és lakáshasználók ügyében is, akik már kaptak ügyvédi felszólítást a tartozás rendezése, részletfizetési megállapodás kötése, vagy a lakás elhagyása tárgyában.
3. A Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett úgy dönt, hogy Csurgó Város Önkormányzata megbízza Dr. Molics Ottó ügyvédet, hogy
 - a. küldjön ügyvédi felszólítást a tartozás rendezése, vagy részletfizetési megállapodás kötése tárgyában azon jelenleg már nem önkormányzati ingatlanban lakó, de az önkormányzat felé 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó korábbi bérlőknek/lakáshasználóknak, akik még nem kaptak ügyvédi felszólítást;

- b. fizetési meghagyást nyújtson be azon jelenleg már nem önkormányzati ingatlanban lakó, az önkormányzat felé 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó korábbi bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a 3.a. pont szerinti ügyvédi felszólításra, tartozásukat a kézbesítést követő 15 napon belül nem rendezik, vagy tartozásuk ütemezett megfizetéséről (részletfizetés) a kézbesítést követő 30 napon belül szerződést az Önkormányzattal nem kötnek;
 - c. bérleti vagy lakáshasználati díj megfizetése iránti pereket indítson azon jelenleg már nem önkormányzati ingatlanban lakó, az önkormányzat felé 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó korábbi bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a tartozásuk jogosságát, a 3.b. pontban megjelölt fizetési meghagyásban foglaltakat vitatják;
 - d. a 3. a.-c. pontokban foglaltakat megfelelően alkalmazza azon jelenleg már nem önkormányzati ingatlanban lakó, az önkormányzat felé 100.000 Ft feletti lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó korábbi bérlők és lakáshasználók ügyében is, akik már kaptak ügyvédi felszólítást a tartozás rendezése, részletfizetési megállapodás kötése, vagy a lakás elhagyása tárgyában.
4. A Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett úgy dönt, hogy Csurgó Város Önkormányzata megbízza Dr. Molics Ottó ügyvédet, hogy az 1.-3. pontokban foglalt feladatok elvégzését követően
- a. küldjön ügyvédi felszólítást a tartozás rendezése, vagy részletfizetési megállapodás kötése tárgyában a minimum 3 havi lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőknek/lakáshasználóknak, akik még nem kaptak ügyvédi felszólítást;
 - b. fizetési meghagyást nyújtson be azon jelenleg önkormányzati ingatlanban lakó, minimum 3 havi lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a 4.a. pont szerinti ügyvédi felszólításra, tartozásukat a kézbesítést követő 15 napon belül nem rendezik, vagy tartozásuk ütemezett megfizetéséről (részletfizetés) a kézbesítést követő 30 napon belül szerződést az Önkormányzattal nem kötnek;
 - c. bérleti vagy lakáshasználati díj megfizetése iránti pereket indítson azon jelenleg önkormányzati ingatlanban lakó, minimum 3 havi lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a tartozásuk jogosságát, a 4.b. pontban megjelölt fizetési meghagyásban foglaltakat vitatják;
 - d. lakáskiürítés iránti pereket indítson azon jelenleg is önkormányzati ingatlanban lakó, minimum 3 havi lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlőkkel/lakáshasználókkal szemben, akik a 4.a. pont szerinti ügyvédi felszólításra tartozásukat a 4.a. pont szerinti ügyvédi felszólítás kézbesítését követő 15 napon belül nem rendezték, vagy tartozásuk ütemezett megfizetéséről (részletfizetés) a 4.a. pont szerinti ügyvédi felszólítás kézbesítését követő 30 napon belül szerződést az Önkormányzattal nem kötöttek, és a lakást az erről szóló ügyvédi felszólításban foglalt határidőre nem hagyták el;


- e. a 4. a.-d. pontokban foglaltakat megfelelően alkalmazza azon minimum 3 havi lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást felhalmozó bérlők és lakáshasználók ügyében is, akik már kaptak ügyvédi felszólítást a tartozás rendezése, részletfizetési megállapodás kötése, vagy a lakás elhagyása tárgyában.
5. A Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett úgy dönt, hogy Csurgó Város Önkormányzata megbízza Dr. Molics Ottó ügyvédet, hogy hagyatéki hitelezői igényt jelentsen be azon bérlők esetében, akik halálukig önkormányzati ingatlanban laktak, de lakbér, vagy lakáshasználati díjtartozást halmoztak fel.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Csurgó, 2021. május 6.

Ellenjegyezte: 
Fábian Anita
jegyző


Füstös János
polgármester





Bérlő neve:	Bérlemény címe:	Hátralék 2020.12.31- én	Hátralék 2021.03.31- én	Lakbér tartozás váltózása 2021. I. negyedévében	Használat jogcíme:	Megjegyzés
Nagyné Nemes Tímea	Nyarády J. u. 1. II/9.	1 075 533 Ft	1 114 703 Ft	39 170 Ft	Jogcím nélküli lakásh. tulajdonos	Néha-néha fizet!
Gáspárné Varga Nikolett	Arany J. u. 41.	738 743 Ft	738 743 Ft	0 Ft	Korábbi bérlő, jelenleg korábbi bérlő, jelenleg tulajdonos	Megvásárolta az ingatlant, de a lakbér hátralékot nem fizeti, telefonon elérhetetlen.
Vajda Imre	Csokonai u. 14. II/3.	641 432 Ft	686 288 Ft	44 856 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!
Bogdán Rozália	Csokonai u. 11. fsz. 1.	628 953 Ft	630 234 Ft	1 281 Ft	Határozatlan idejű	Fizet, de a lakbérnél kevesebbet!
Tótfai Károly	Rákóczi u. 20. fsz. 2.	446 349 Ft	488 124 Ft	41 775 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!
Imre Ferenc	Csokonai u. 2-4. II/2.	396 318 Ft	441 975 Ft	45 657 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!
Völffinger Renáta	Széchenyi tér 16. fsz. 1.	372 893 Ft	428 963 Ft	56 070 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!
Horváth Ferencné	Csokonai u. 23. III/31.	197 842 Ft	240 295 Ft	42 453 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!
Josetics Szilvia	Petőfi tér 8. fsz. 1.	182 478 Ft	209 433 Ft	26 955 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Nem fizet!!! Csak a településtámogatás érkezik!
Horváth Károlyné	Béke u. 5.	182 776 Ft	195 421 Ft	12 645 Ft	Határozatlan idejű	Egyáltalán nem fizet!
Völffinger Annabella	Csokonai u. 14. I/4.	117 764 Ft	155 120 Ft	37 356 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Nem fizet!!! Csak a településtámogatás érkezik!
Nagy Krisztián János	Rákóczi u. 20. fsz. 1.	86 361 Ft	130 416 Ft	44 055 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!!!
ifj. Tótfai Károly	József A. u. 1. fsz. 1.	80 880 Ft	112 920 Ft	32 040 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Egyáltalán nem fizet!!!
Részletfizetési szerződés kötése javasolt a következők miatt:						
Csatár György Kálmáné	Semmelweis u. 1.-5. fsz. 1.	527 800 Ft	548 686 Ft	20 886 Ft	korábbi bérlő, kiköltözött	Szóban vállalt havi 10.000 Ft lakbér és 10.000 Ft közös költség törlesztést.
Horváthné Duics Tünde	Csokonai u. 13. fszt. 3.	132 920 Ft	132 920 Ft	0 Ft	korábbi bérlő, kiköltözött	Külföldön él, részletfizetési megállapodás aláírására nyitott.
Nagy Béla Györgyné	Nyarády J. u. 4. I/3.	266 812 Ft	206 812 Ft	-60 000 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Szóban vállalt 30000/hó törlesztés, ezt fizeti is.
Szutmári Klára	Kossuth u. 22. I/2.	261 356 Ft	201 406 Ft	-59 950 Ft	Határozatlan idejű	Szokott befizetni alkalmanként nagyobb összeget.
Tóth Lászlóné	Nyarády J. u. 1. fsz. 2.	195 229 Ft	165 559 Ft	-29 670 Ft	Határozott idejű	Szóban részletfizetést kért, a hátralék összege csökken, 2-300.000 Ft-ról csökkent a jelenlegi szintre a hátralék.
Bodjo Rudolfiné	Nyarády J. u. 1. III/11.	112 654 Ft	148 524 Ft	35 870 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Szokott befizetni alkalmanként nagyobb összeget. 400.000 Ft-ról csökkent a jelenlegi szintre a hátralék
Merencesics Ferencné	Petőfi tér 6. fsz. 2.	160 525 Ft	136 280 Ft	-24 245 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Szokott befizetni alkalmanként nagyobb összeget.
Máté József	Csokonai u. 6. - 8. fsz. 3.	77 700 Ft	135 975 Ft	58 275 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Szóban kért a polgármestertől részletfizetést a hátralékra 5.000 Ft/hó összeget tudna fizetni.
Orsós Csabáné	Széchenyi tér 7. fsz. 3.	55 140 Ft	111 210 Ft	56 070 Ft	Határozott idejű	Szóban részletfizetést kért, 2021.04.22-től dolgozik, tudna valamennyit törleszteni.
Kárász Alexandra	Rákóczi u. 110. I/2.	208 025 Ft	108 025 Ft	-100 000 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	100.000 Ft hátralékot utalt 2021.05.05-én, még 100.000 Ft-ot utalna 2021.júniusában.
Vajda Gyula	Csokonai u. 4. I/1.	61 584 Ft	106 440 Ft	44 856 Ft	Jogcím nélküli lakásh.	Szóban részletfizetést kért, egy összegben szokott nagyobb bérleti díjakat fizetni.
Josetics Kálmán	Rákóczi u. 110. fsz. 1.	233 166 Ft	233 166 Ft	0 Ft	Elhunyt	Nincs örökös!

