

Előterjesztés
Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. márciusi ülésére
Bögös István és Búzás Éva szolgálati lakással kapcsolatos kérelme tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Bögös István és Búzás Éva kérelmet nyújtott be Csemő Község Önkormányzatához, hogy az általuk lakott, önkormányzati tulajdonban lévő szolgálati lakással kapcsolatos értéknövelő beruházásokat, 3.500.000 Ft összegben térítse meg számukra. A kérelem az előterjesztés mellékletét képezi.

A lakás adatai:

Cím	Komfort fokozat	m ²	A lakás helyiségei	
Csemő, Posta u. 1. 23. hrsz-ú	összskomfortos	125	3 szoba, konyha, fürdőszoba, WC	tároló, udvar, kert

A Képviselő-testület 69/2006. (IX.06.) határozta alapján 2006. november 27-én került aláírásra a lakásbérleti szerződés, mely határozatlan idejű, Búzás Éva bérlő munkaviszonyának fennállásáig terjedő időre szól.

A 91/2006. (XI.15.) határozattal 705.426 Ft felújítási költség lakbérként történő beszámításához járult hozzá a Képviselő-testület (67x10.400 Ft és 8.626 Ft) 68 havi részletben. Az akkor hatályos lakástörvény és helyi rendelet alapján a bérlő felújítás teljes költségének beszámítására kapott lehetőséget a lakbérbe, mert a lakás átadások észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről Ő gondoskodott a bérbeadó helyett a fürdőszoba és WC helyiség felújítási munkálatainak elvégzésével. (A bérbeadás előtt az épületben óvodai csoportok voltak elhelyezve.)

2020. június 1-én az Önkormányzat és Bogos István között megállapodás jött létre, a bérlemény nyílászáróinak cseréjére. A nyílászárófelújítás bruttó 575.905 Ft volt, mely költség beszámításra került a lakbérbe 2020. június 1-től 2024. december 31-ig 10.400 Ft/hó, 2025. januárban 3.905 Ft összegben.

A 2024. novemberi rendeletmódosítást követően kapott tájékoztatást bérlő az új bérleti díjakról, kértünk nyilatkozatot a munkaviszony fennállásáról, melyre reagálva született meg a csatolt és hivatkozott kérelem, melyben a bérlet átadását 2025. július 15-i időpontban jelölik meg a bérlők, annak ellenére, hogy 2024. szeptember 1-től a szolgálati lakásra jogosultságuk nem állt fenn. A bérlőknek tudomása van a lakbér helyett lakáshasználati díj fizetési kötelezettségükről, amit vállaltak, és teljesítenek is.

A szolgálati lakásokra vonatkozó rendelet 11. § (1) bekezdés szerint:

„A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, az elektromos vezetéknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és

csatlakozóaljak cseréjéről, a bérlőnek vagy a vele együtt lakó személyeknek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetve a kár megtérítéséről, a lakás tisztántartásáról.

- (1) A lakásberendezés felújításával kapcsolatos költség 50-50%-a – határozatlan időre szóló lakásbérleti jogviszony esetén – a bérbeadót, illetőleg a bérlőt terheli. Ha a lakásberendezés felújítása, cseréje a bérlő karbantartási kötelezettségének elmulasztása miatt válik szükségessé, a teljes költség a bérlőt terheli. Nem terheli a bérlőt az 50%-os költséghányad, ha a lakásberendezést elemi csapás vagy a bérbeadó mulasztása miatt kell felújítani, cserélni, illetve ha bérbeadó a lakásberendezést a felújítás során cseréli ki vagy a bérlő a lakásberendezés használatáért külön díjat fizet.
- (2) A bérbeadó az őt terhelő kötelezettségét (pl. életveszélyt okozó hibák elhárítását) haladéktalanul, illetve azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartása vagy felújítása során teljesíti.
- (3) Ha a bérbeadó, illetőleg a bérlő a kötelezettségét határidőben írásbeli felszólításra sem teljesíti, a másik fél a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.
- (4) A bérlő teljes költségét beszámíthatja a lakbérbe, ha a lakásba egyedi gáz vagy elektromos fűtő-, illetve melegvízszolgáltató berendezést szereltetett fel.
- (5) A bérlő – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a bérbeszámítási jogának elismerését a munka befejezésétől számított egy éven belül írásban követelheti a bérbeadótól. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- (6) A határozott vagy valamely feltétel bekövetkezéséig terjedő időre szóló lakásbérleti jogviszony a határozott idő elteltével, illetve a feltétel bekövetkeztével megszűnik, ebben az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, rosszhiszemű jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, így a 10. §. (4) bekezdésben írt jogkövetkezmények vele szemben alkalmazhatóak.
- (10) A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztasági meszeléssel és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.

12. § (3) bekezdés: Ha a bérlő a lakást saját költségén – a bérbeadó hozzájárulásával – átalakítja, korszerűsíti úgy, hogy alapterülete, komfortfokozata megváltozik, a lakbér e jogcímen nem módosítható amíg a bekerülési költséget a bérlő lakbérbeszámítással nem érvényesíti.”

A bérbeadó hozzájárulása a beköltözéskor szükségessé vált munkákra valamint a nyílászárók cseréjére vonatkozott. A költségnövelő beruházások értéke a bérleti díjba beszámításra került. A rendelkezésre álló iratanyagban a kérelemben feltüntetett egyéb ráfordítások tekintetében nem lelhető fel kérelem a bérlő részéről, illetve hozzájárulás a bérbeadó részéről. A szolgálati lakás összkomfortos lakásként lett biztosítva a bérlők részére.

A fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését.

Határozati javaslat 1.

Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Bögös István és Buzás Éva részére, mint a 2713 Csemő, Posta u. 1. szám alatti szolgálati lakás bérlői részére, a bérbeadó hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházásokon túl elvégzett felújítási munkálatokat, berendezési, felszerelési tárgyak **értékét nem téríti meg.**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 2.

Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Bögös István és Buzás Éva részére, mint a 2713 Csemő, Posta u. 1. szám alatti szolgálati lakás bérlői részére, a bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett értéknövelő beruházásokat Ft értékben téríti meg.

Határidő: azonnal

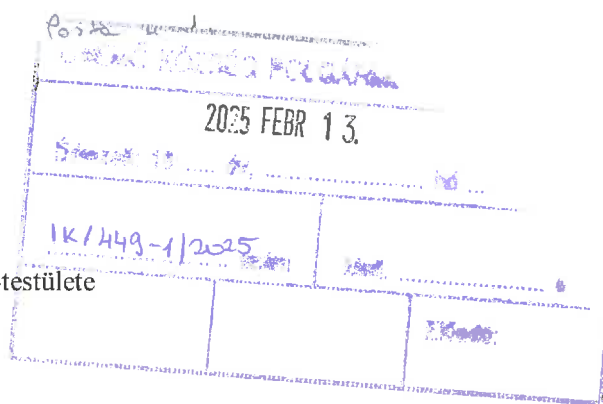
Felelős: polgármester

Csemő, 2025. március 5.

Szűcs Judit s.k.
polgármester

Csemő Község Önkormányzatának Polgármestere és Képviselő-testülete

2713 Csemő, Petőfi S. u. 1.



Tisztelt Polgármester Asszony, tisztelt Képviselő-testület!

A Polgármester Asszony által jegyzett, 2024. december 12-én kelt „Önkormányzati bérlakás és bérlemények díjának módosulása” tárgyban írt levelet megkaptuk és természetesen tudomásul vettük. A jelenlegi bérleti szerződés 2006-ban kötött és akkor még az önkormányzat szolgálati lakására vonatkozott, határozatlan időre, Buzás Éva munkaviszonyának fennállásáig.

Szeretném tájékoztatni Önöket, hogy Csemőből elköltözzünk és szándékaink szerint a bérlakást az Önkormányzatnak legkésőbb 2025. július 15-ig átadjuk.

Polgármester asszonnyal történt megbeszélésünkkor, január 15-én jeleztem, hogy a beköltözésünk óta történtek értéknövelő beruházások, melyek egyrészt be lettek számítva a lakbérbe (lelaktuk), másodsorban az önkormányzat beruházása volt, harmadrészen pedig önerőből fejlesztettük.

Azzal a kéréssel fordulunk a tisztelt Képviselő-testülethez, hogy az általunk elvégzett értéknövelő beruházásokat számunkra pénzbeli megváltásként, 3.500.000 forintot, kifizetni szíveskedjenek. Az általunk elkészített kalkulációt a Melléklet első részében láthatják.

Mint jó gazda törekedtünk arra, hogy úgy kezeljük az ingatlant, mintha a sajátunk lenne azzal a nem titkolt céllal, hogy egyszer megvásárolhassuk. Az elmúlt tizenegy évben erre nem volt lehetőség... A fejlesztések egy része elbontható, tehát adott esetben el tudjuk szállítani, másik része nem elbontható. Úgy gondoljuk, hogy az elbontható elemek mind esztétikai, mind pedig anyagi értékben is csökkentik az ingatlan értékét. Mivel közel 20 évet éltünk ebben a lakásban, örülnénk, ha egyben maradhatna, remélve azt, hogy az új bérlő, vagy vásárló is értékeli az igényes kialakított otthont.

Csemő, 2025. február 13.

Buzás Éva

Bérlő

Bögs István

bérlő

Melléklet

a) Kalkuláció

	BELSŐ	Érték (Ft)
1 klíma		250.000
2 belépő-járólap		40.000
3 laminált padló		250.000
4 elektromos vezetékek felújítás		300.000
5 cserépkályha		700.000
6 fürdőszoba alsó szekrény		30.000
7 konyhaszekrények (alsó, felső)		300.000
8 konyha oldalsó pult		70.000
9 villanysütő és főzőlap		250.000
10 konyhai elszívó		30.000
11 sütő beépítése+ áram		100.000
12 ablakok (713.000 össz. Ebből lelakva: 560.000)		153.000
KÜLSŐ		
13 terasz		1.800.000
14 garázsfeljáró		70.000
15 vízakna		70.000
16 fészter		250.000
17 kerti járólap (betonlap 46 db), tégl (330 db)		100.000
18 kémény (cserépkályhához)		50.000
19 kamraajtó		30.000
20 magasságadás		50.000
ÖSSZESEN		4.893.000

b) Illusztráció

