

ERNSZT ÜGYVÉDI IRODA
DR. ERNSZT JÁNOS
ÜGYVÉD

Cím: 1054 Budapest, Szemere u. 8. IV/1. – **Levelezési cím:** 1244 Budapest, Postafiók: 865.

Taksony Polgármesteri Hivatal

2335 Taksony, Fő út 85.

fax.: 06-24-520-770

tárgy: Lendvayné Molnár Mariann bérleti jogviszony

Tisztelt dr. Szél Attila Jegyző Úr!

Alulírott dr. Ernszt János ügyvéd, Lendvayné Molnár Mariann és az önkormányzat között a 2335 Taksony, Fő út 56. sz. alatti ingatlan vonatkozásában fennálló bérleti jogviszonnyal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

I. Szerződés felmondás

Lendvayné Molnár Mariann fennálló 307.649,- Ft összegű bérleti díj tartozására tekintettel, a 2010. január 08. napján kelt lakásbérleti szerződés 15. pontja alapján, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 25. § (1) alapján, az önkormányzat köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 15 napon belül nem tesz eleget, az Önkormányzat további 15 napon belül írásban felmondással élhet. Lakástörvény 24. § (1) a) pontja értelmében, amennyiben a bérlő a megadott határidőn belül hátralékot nem rendezi, az Önkormányzat jogosult a bérleti szerződést felmondani. A felmondás következtében a volt bérlő a továbbiakban jogcím nélküli használó, akivel szemben a Ptk. 193. § alapján, az önkormányzat lakás kiürítési iránti pert jogosult kezdeményezni, és kérheti a bíróságtól, hogy a bérlőt az elmaradt díj megfizetésére, és a lakás kiürítésére kötelezze a bíróság.

II. Bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 23. § (3) alapján, a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg. A Ptk. 296. § (1) szerint, a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja. A beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.

A bérleti jogviszonynak közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén javasoljuk, a bérlővel egy olyan, bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás megkötését, melyben a felek a fennálló követelések, - a bérlőt megillető bérleti díj összege és a pénzbeli térítési díj összege, - tekintetében beszámítással élnek.

Összegzés:

A fentiek alapján, az önkormányzat Lendvayné Molnár Mariannal fennálló bérleti jogviszonyt az alábbiak szerint szüntetheti meg.

A bérlő fennálló 307.649,- Ft összegű bérleti díj hátralékára tekintettel, a bérleti szerződés felmondását követően, az önkormányzat peres eljárás keretében érvényesítheti igényét, melyben kérheti a bíróságtól, hogy a bérlőt az elmaradt díj megfizetésére, és a lakás kiürítésére kötelezze a bíróság.

Amennyiben az önkormányzat a bérlővel történő közös megegyezéssel kívánja megszüntetni a bérleti jogviszonyt, az önkormányzat a helyi önkormányzati rendeletben foglaltak szerint pénzbeli térítési díjat köteles fizetni, és a felek a fennálló követelés erejéig beszámítással élhetnek.

Budapest, 2013. május 12.

Tisztelettel:

dr. Ernszt János
ügyvéd

ERNSZT ÜGYVÉDI IRODA

Telefon: +36-1-302-7717, **Fax:** +36-1-473-1258 **email:** ernszt@enternet.hu