Orosháza Város Önkormányzata
Polgármesterétől

Iktatószám: JK/691-7/2026.

Tárgy: Az Orosháza, Tass utca 15. III/3. sz. alatti önkormányzati lakással kapcsolatos döntés meghozatala

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyban szereplő ingatlan vonatkozásában az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt., mint bérbeadó, valamint egy magánszemély (a továbbiakban: Bérlő) egymással 2017. év szeptember hó 29. napján lakásbérleti szerződést kötöttek közérdekű célból Bérlőnek az adott orosházi intézménynél fennálló munkaviszonyának időtartamára.

Bérlő munkaviszonya 2021. év október hó 15. napjával megszűnt, erre tekintettel a bérleti szerződés is hatályát vesztette. A rendelkezésre álló információk alapján Bérlő szóban engedélyt kapott a lakás további használatára, azonban ennek írásba foglalása nem történt meg, illetve a szóbeli engedélyt olyan személyek adták meg részére, akiknek a lakás további bérbeadásáról nem volt hatáskörük dönteni.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az adott időpontban hatályos önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 3. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a lakások közérdekű bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt, azonban megállapításra került, hogy a Bérlő munkaviszonyának megszűnésekor az ingatlan bérbeadása tekintetében képviselő-testületi határozat nem született.

Orosháza Város Önkormányzata ingatlangazdálkodási feladatainak ellátása 2025-ben átszervezés folytán a Polgármesteri Hivatal szervezetrendszerébe került, ahol a lakásbérleti jogviszonyok felülvizsgálata kapcsán megállapításra került, hogy Bérlő az ingatlan vonatkozásában érvényes lakásbérleti szerződéssel nem rendelkezik, azaz jogcím nélküli lakáshasználó 2021. október 16. napjától. Erre tekintettel először 2025. év november hó 6. napján, majd később több alkalommal is felszólításra került a Bérlő a jogcím nélküli lakáshasználatból eredő, meg nem fizetett lakáshasználati díjhátralék megfizetésére, valamint az önkormányzati tulajdonú lakóingatlan és lakásberendezések rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására.
(Mind a korábban hatályos, mind a 2026-ban hatályba lépett ide vonatkozó önkormányzati rendelet a **jogcím nélküli lakáshasználat** esetén a lakbérhez képest emelt összegű lakáshasználati díj fizetését írja elő.)

Bérlő a fizetési felszólításoknak nem tett eleget, illetve 2026. év április 15. napján vételi ajánlatot tett az érintett ingatlan kapcsán 16.900.000,- Ft összegben, holott az Önkormányzat által kirendelt független ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékét 2026. év március 9. napján készült szakvéleményében 20.500.000,- Ft-ban állapította meg. Bérlő kérte továbbá a vele szemben nyilvántartott használati díj tartozás elengedését is.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében *az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés*

előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonnyilvántartásban feltüntetett érték. A 13. § (2) bekezdés b) pontja szerint *ingatlan vagyon elidegenítése esetén (adásvétel és csere) érvényes, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték.*
A 13. § (3) bekezdése rögzíti, hogy *a vagyontárgy elidegenítésére* ***minimum*** *az értéken kerülhet sor. A döntés során magasabb ár megállapítható.*

A Vagyonrendelet 39. §-a értelmében *az adós természetes személy kérelmére a tartozás részben vagy egészben különös méltányosságból elengedhető, ha a fennálló tartozás megfizetése az adós és családja létfenntartását veszélyeztetné. A létfenntartást veszélyeztető helyzetet megfelelően igazolni kell*.

Bérlő a méltányossági kérelméhez olyan dokumentumokat csatolt, amelyek nem támasztották alá saját vagy családja létfenntartásának veszélyeztetettségét, illetve az ingatlanra tett vételi ajánlata sem azt igazolta, hogy szűkös anyagi körülmények között él.

Fentiekre tekintettel Bérlőnek sem az önkormányzati vagyongazdálkodásra vonatkozó szabályoknak nem megfelelő, értéken aluli vételi ajánlata, sem a méltányossági kérelme nem alapozta meg annak jogszerű, Képviselő-testület általi jóváhagyását.

Tekintettel arra, hogy Bérlő a fentiekben meghatározott kötelezettségeinek továbbra sem tett eleget, így Orosháza Város Önkormányzata a Bérlővel szemben 2026. július 6-án keresetet terjesztett elő az Orosházi Járásbíróságon az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat részére történő visszaadása, továbbá 5.006.552,- Ft összegű hátralékos, lejárt lakáshasználati díj, és a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatának megfizetése tárgyában.

2026. október 12. napján Lövei Ferenc Mihály, Bojtor István, Dávid Zoltán, Kovács Péter, és Németh Béla önkormányzati képviselők indítványára tárgyi ügyben rendkívüli ülés került összehívásra, ahol előterjesztők javaslatot tettek a per tárgyát képező önkormányzati követelés peren kívüli egyezségben történő teljes elengedésére.

A javaslat alapjául a Vagyonrendelet 38. § (2) bekezdésének c) pontját, illetve 40. §-át jelölték meg.
(2) Az Önkormányzat és szerve az alábbi esetekben mondhat le részben, vagy egészben követeléséről:
…
c) peren kívüli megegyezés során,
40. § A 38. § és 39. §-ban meghatározott esetekben a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Dr. Tatár Zoltán jegyző úr az ülésen többször is jelezte, hogy a követelés teljes elengedésének jogszabályi feltételei nem állnak fenn, az ingatlan visszaadására irányuló kereseti követelésétől az Önkormányzat nem állhat el.

Az ügy jogszerű lezárása, a felmerült vitás eset rendezése érdekében az alábbi határozat elfogadására teszek javaslatot, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet annak elfogadására.

Határozati javaslat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Raffai János polgármestert, hogy az Orosházi Járásbíróság előtt az Orosháza, Tass utca 15. III/3. szám alatti ingatlan vonatkozásában lakáskiürítés és lakáshasználati díj megfizetése iránti 5.P.20.269/2026. sz. per során az alábbi tartalmú egyezségi ajánlatot tegye meg az Alperes (Bérlő) felé:

1) Alperes 2026. november 30. napjáig

a) rendezi jogviszonyát az érintett ingatlan használata vonatkozásában, megteszi a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése érdekében szükséges intézkedéseket Orosháza Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8) önkormányzati rendeletének megfelelően, **vagy**

b) a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Orosháza Város Önkormányzata részére visszaadja.

2) Orosháza Város Önkormányzata a továbbiakban az egyezség megkötésének napján fennálló tőketartozást követeli, a kamatok megfizetése alól Alperest mentesíti.

3) Alperes kérelmére a fennálló tőketartozás megfizetésére legfeljebb 12 havi részletfizetést engedélyez.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester
Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2026. október 21.

Raffai János
polgármester