**Önkormányzati bérlakások visszavételével kapcsolatos eljárásrend**

A jelenlegi szabályozás három fő okot határoz meg a lakásbérleti jogviszony felmondására: lakbér díjtartozás, magatartási probléma és a bérlemény nem rendeltetésszerű használata. Mindegyik eset komplex eljárást igényel, amelynek célja az objektív tényállás megállapítása és a jogszerű döntéshozatal, ezért indokolt az eljárásrend részletezése az alábbiak szerint:

1. **Lakásbérleti díjtartozás esetén történő jogviszony felmondás**
2. A SZOVA NZrt. Jogi és Közbeszerzési Osztálya minden hónap 20. napjáig tájékoztatást nyújt Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Egészségügyi és Közszolgálati Osztály Bérleménykezelési Iroda (a továbbiakban: Bérleménykezelési Iroda) részére – a Szociális és Lakás Bizottság (a továbbiakban Bizottság) elnökének egyidejű értesítése mellett - a 3 havi lakbérnek megfelelő összegű díjtartozással rendelkező bérlők, szálláshasználók személyéről, és a lakbértartozás mértékéről. Az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésre a további intézkedések megtételére.

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Egészségügyi és Közszolgálati Osztály Szociális és Lakás Iroda (a továbbiakban: Szociális és Lakás Iroda) vezetője és a Bérleménykezelési Iroda vezetője a Bizottság elnökének tájékoztatása mellett személyes egyeztetést kezdeményez az érintett személyekkel. A személyes kapcsolatfelvétel során teendő intézkedések közé tartozik a hátralékfelhalmozás valóságnak megfelelő indokainak feltárása, illetve a tartozás rendezése érdekében a bérlő/szálláshasználó tájékoztatása az önkormányzati eszközök igénybevételének lehetőségeiről.

1. Amennyiben az érintett személy nem együttműködő, vagy fizetési hajlandóságot továbbra sem mutat, úgy a Bérleménykezelési Iroda – a Bizottság tájékoztatása mellett - köteles erről értesíteni a SZOVA NZrt. Jogi és Közbeszerzési Osztályát. Abban az esetben, ha a bérlőnek/szálláshasználónak 6 havi fizetendő lakbérnek megfelelő összegű vagy 100 000 Ft-ot meghaladó díjtartozása van, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII. 01.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése alapján a SZOVA NZrt. Jogi és Közbeszerzési Osztályának a bérleti szerződést fel kell mondania.
2. **Magatartási probléma miatt történő jogviszony felmondás**
3. A Bérleménykezelési Irodára írásban érkező magatartási probléma jelzése esetén a bejelentést követően legfeljebb 30 napon belül a területileg illetékes bérleménykezelő helyszíni szemlét tart, és a tényállást jegyzőkönyvben rögzíti. Amennyiben valóban megállapításra kerül a magatartási probléma, a jegyzőkönyv rögzítésének napjától számított 15 napon belül a Bérleménykezelési Iroda felszólító levél megküldésével felhívja a bérlő/használó figyelmét a helyes magatartásra és az együttélési szabályok betartására.
4. A Szociális és Lakás Iroda vezetője és a Bérleménykezelési Iroda vezetője a Bizottság elnökének tájékoztatása mellett személyes egyeztetést kezdeményez a magatartási problémával érintett személyekkel.
5. Amennyiben a fenti intézkedések megtételét követően a magatartási probléma továbbra is fennáll, a Bérleménykezelési Iroda vezetője előterjesztésben tájékoztatja a Bizottságot a tényállásról. A Bizottság a kapott információk birtokában alakítja ki véleményét azzal kapcsolatban, hogy a magatartási probléma miatt a szerződés felmondásra kerüljön, vagy lakáskiürítési eljárás megindításra kerüljön sor. A Bizottság határozatát a Bérleménykezelési Iroda 15 napon belül megküldi a SZOVA NZrt. Jogi és Közbeszerzési Osztálya részére.
6. **Nem rendeltetésszerű használat esetén történő jogviszony felmondás**
7. Hivatalos tudomásszerzés vagy a Bérleménykezelési Irodára írásban érkező bejelentést követően legfeljebb 30 napon belül a tényállás tisztázása érdekében a területileg illetékes bérleménykezelőnek bérleményellenőrzést kell tartania környezettanulmány készítésével. Szükség esetén a tényállás tisztázása magában foglalja a szomszédok, az ott élő lakók nyilatkozata alapján helyszíni jegyzőkönyv felvételét, feljegyzés készítését. Amennyiben valóban megállapításra kerül a nem rendeltetésszerű használat, jegyzőkönyv rögzítésének napjától számított 15 napon belül a Bérleménykezelési Iroda felszólító levél megküldésével felhívja a bérlő/használó figyelmét a rendeltetésszerűhasználat szabályainak betartására.
8. A Szociális és Lakás Iroda vezetője és a Bérleménykezelési Iroda vezetője a Bizottság elnökének tájékoztatása mellett személyes egyeztetést kezdeményez az érintett személyekkel.
9. Amennyiben a fenti intézkedések megtételét követően a nem rendeltetésszerű használat továbbra is fennáll, a Bérleménykezelési Iroda vezetője előterjesztésben tájékoztatja a Bizottságot a tényállásról. A Bizottság a kapott információk birtokában alakítja ki véleményét azzal kapcsolatban, hogy a nem rendeltetésszerű használat miatt a szerződés felmondásra kerüljön, vagy lakáskiürítési eljárás megindításra kerüljön sor. A Bizottság határozatát a Bérleménykezelési Iroda 15 napon belül megküldi a SZOVA NZrt. Jogi és Közbeszerzési Osztálya részére.

 **III/A.** **Az egyes ügyek eltérése miatt speciális szabályozást igényel a feltehetően életvitelszerűen nem lakott bérlemény esetében történő jogviszony felmondás az alábbiak szerint:**

1. A Bérleménykezelési Irodára írásban érkező jelzést követően a bérlemény vélhetően üresen állása esetén a tényállás tisztázása körében a területileg illetékes bérleménykezelő 3 különböző időben és napszakban helyszíni szemlét/ellenőrzést tart, amely során minden alkalommal jegyzőkönyvben rögzíti a helyszínen tapasztaltakat. Továbbá a kezelőnek lehetőségeihez képest formális, szükség esetén informális úton meg kell kísérelnie a kapcsolatfelvételt az érintett személlyel.
2. A tényállás tisztázása körében 30 napos határidő megadásával a kezelő felhívást helyez ki az érintett bérlemény bejárati ajtajára, amelyben kéri a bérlő/használó Bérleménykezelési Irodával történő együttműködését, az azonnali kapcsolatfelvételt akár telefonon, akár személyesen ügyfélfogadási időben.

A felhívás szövege az alábbiakat tartalmazza:

*„Tisztelt XY!*

*Több alkalommal tartottunk Önnél rendkívüli bérleményellenőrzést, amelyek során Önt egyszer sem találtuk a bérlakásban. Felhívjuk a figyelmét, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakás birtokba vétele kapcsán a szükséges jogi lépéseket megtesszük, amennyiben* ***év. hónap. nap. (szöveggel a nap) ……. óráig*** *a bérleményt önként vissza nem adja a Bérleménykezelési Iroda részére. Ezen időponton túl, a lakás jogcím nélküli használata további jogi következményeket von maga után. Kérjük, keresse Bérleménykezelési Irodánkat a 94/520-3..-es telefonszámon vagy személyesen ügyfélfogadási időben.”*

1. Amennyiben a fenti intézkedések megtételét követően is sikertelen a kapcsolatfelvétel, úgy a Bérleménykezelési Iroda vezetője előterjesztésben tájékoztatja a Bizottságot a tényállásról. A Bizottság a rendelkezésre álló információk alapján kialakítja véleményét a jogviszony megszüntetéséről, vagy a lakáskiürítési eljárás megindításáról. A Bizottság határozatát a Bérleménykezelési Iroda 15 napon belül megküldi a SZOVA NZrt. Jogi és Közbeszerzési Osztályának, aki intézkedik a jogviszony felmondásáról, illetve gondoskodik a lakáskiürítési eljárás megindításáról.

**Záradék:**

Jelen eljárásrendet Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szociális és Lakás Bizottsága a ……/2025. (VI.18.) SzLB. számú határozatával hagyta jóvá.