

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**

**Dr. Puskás Tivadar Polgármester Úr részére**

**Szombathely**

Kossuth L. u. 1-3.

9700

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és**

**Városgazdálkodási Zrt.**

**Városüzemeltetési Igazgatóság**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: 18-10-100680

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

11- /2015.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A 2015. szeptember 30-án, 80.017-102/2015. iktató számon kelt megkeresésére, amely a SZOVA Zrt. közös képviseletében álló, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata területén található társasházakat érintően, a lakossági gáz műszaki-biztonsági felülvizsgálatok kapcsán feltett kérdéseire az alábbiakat válaszolom:

A SZOVA Zrt 261 társasházban lát el közös képviseletet, és ezekből 240 társasházban van gázellátás.

2012-ben az akkor érvényes jogszabályok értelmében megrendeltük a közös tulajdonban lévő elosztó vezetékek felülvizsgálatát minden 1981 előtt létesült, azaz 105 db épületre. A felülvizsgálat a jogszabályi változás miatt a szolgáltató részéről elmaradt.

2010. óta a SZOVA Zrt. kezelésében levő társasházak közül 77 db épületben, a kezelt állomány mintegy harmadában történt meg a gázvezeték hálózat felújítása. Ezek egy részében gázszivárgás miatt történt kizárás, egy részében pedig a tulajdonosok önként határoztak a felújításról. Az 1981. előtt létesült épületek közül további 91 db vár még felújításra.

A megváltozott jogszabály szerint a 2005. előtt épült társasházak közös tulajdonban levő csatlakozó vezetékeinek ingyenes felülvizsgálatát a közös képviselőnek 2015. október 31-ig kell megrendelni a földgáz elosztónál. Ezen felülvizsgálatok elvégzése várhatóan 2016. tavaszán kezdődnek meg. A csatlakozó vezetékkel egy időben fog megtörténni a mérő nélküli, átalány díjas lakások felülvizsgálata is.

Az 1981. előtt létesült társasházakban a tulajdonosok többsége tisztában van azzal, hogy a következő években meg kell történnie a felújításnak, és jelenleg a felülvizsgálat eredményét várják.

Közös képviselőként a lakás felülvizsgálatokról általában akkor értesülünk, ha 1-1 lakást, vagy épületet kizárnak a gázszolgáltatásból.

Gázszivárgás miatt gázellátásból jelenleg kizárt épületek:

társasház lakás várható befejezés

Pázmány P. krt. 54-64. th. 56., 62., 64. lépcsőházak 55 lakással október 30.

Király u. 2-4-6. th. 4. lépcsőház 12 lakással október 30.

Széll K. u. 21. th. 1 strang 3 lakással november 15.

Vörösmarty M. u. 33. th. 3 lakással november 30.

Király u. 3. th. 1 lakással október 30.

A Pázmány körúti lakóház távfűtéses, központi melegvíz ellátással. Itt csak a konyhai tűzhelyeket érinti a gázkizárás. Kettő lépcsőház a gázvezeték felújítását, egyik pedig a megszüntetést választotta. Itt a lakók villanytűzhelyeket fognak beépíteni. A szakági tervek a napokban készültek el, az árajánlatok bekérése jelenleg folyamatban van. Az árajánlatok ismeretében tud majd az adott társasház közgyűlése dönteni a kivitelezőről.

A többi kizárással érintett ingatlanban a melegvíz ellátás és a fűtés is gázról működik. Itt a lakóknak nem csak a fűtést, hanem a vízmelegítést is villannyal kell ideiglenesen megoldani.

A nyári és őszi időszakban város szerte a lakások felülvizsgálatai kapcsán több esetben történtek meg kizárások mind lakások, mind épületek esetében. Ennek következtében leterheltté váltak a szakág tervezői, kivitelezői.

Elhúzódás tapasztalható a gázszolgáltató által végzendő munkarészek esetében is, így a tervek felülvizsgálata, a mérők le- és visszaszerelése, valamint az elkészült felújítási munkák szolgáltató általi átvételek során is.

Közös képviselőként feladatunk, hogy a kizárással érintett épületekben soron kívül gondoskodjuk a tervezés és kivitelezés lebonyolításáról, a lakók teljes körű tájékoztatásáról, valamint a szükséges társasházi közgyűlési döntések előkészítéséről, a közgyűlés összehívásáról. A gázellátás átmeneti szünetelése alatt lakáson belül a fűtés, vízmelegítés, főzés biztosítása a lakástulajdonos feladata.

Kiegészítő tájékoztatást nyújtanék továbbá a SZOVA Zrt. kezelésében lévő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok, és szociális bérlakások vonatkozásában is:

Említést érdemel a jogszabályi háttér, amely az elmúlt 3 év változásait tükrözi.

A 2012. január 1. napján hatályba lépett földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény rendelkezéseinek végrehajtásáról kiadott 19/2009 (I.30) Korm. rendelet I. mellékletének 17.3. pontja egyértelműen kimondta, hogy a „felhasználó köteles ötévente elvégezni a csatlakozóvezetékek és a felhasználói berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatát”.

A fent hivatkozott jogszabály hatályba lépését követően a jelenlegihez hasonló helyzet állt elő egyes lakóházak esetében. Az akkori körülmények, valamint SZMJV Önkormányzatának 2012-ben meghozott 33/2012. (II.23) Kgy. sz. határozatában foglalt elvárása alapján a SZOVA Zrt. 2012. június 06.-i dátummal intézkedési tervet készített az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok ütemezett gáz-műszaki biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetéséről. Az elkészült intézkedési terv a 2012. június havi közgyűlés elé előterjesztésre került, melyet a közgyűlés a 292/2012.(VI.21.) Kgy. sz. határozatában tudomásul vett, és felkérte a SZOVA Zrt.-t, hogy az abban foglaltakat a megjelölt határidőkben folyamatosan hajtsa végre. (Az említett előterjesztést és a mellékletét képező intézkedési tervet a tájékoztató levelemhez csatoltan megküldöm.)

Az elfogadott intézkedési terv külön kezelte a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületeket és az önkormányzati bérlakásokat. A kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületek gáz-csatlakozóvezetékeinek felülvizsgálatát egy éven belül határozta meg, még az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások felülvizsgálatára 5 éves határidőt tűzött ki.

A döntést követően elkezdődött a felülvizsgálati munkák versenyeztetése és megrendelése.

A *30 db kizárólagos önkormányzati tulajdonban* lévő épület és az épületen belüli lakások gáz műszaki-biztonsági felülvizsgálata 2013. tavaszáig elkészült, és a jegyzőkönyvekben foglalt esetleges hiányosságok és kifogások javítása is folyamatosan megtörtént. A legtöbb esetben a vizsgálatok csak kisebb hibákat tártak fel, többségében tömítési és felületkezelési hiányosságokat. Hat esetben azonban a méretlen oldali gázvezeték rekonstrukciós munkáinak terveztetése vált szükségessé, és a kivitelezési munkák az engedélyes gáztervek alapján készültek el. Az érintett épületek az Aréna u. 20., Kisfaludy S. u. 21., Mátyás király u. 4.; Rákóczi F. u. 18., Szövő u. 56.; Wesselényi u. 25..

A 2012-2013 évben az engedélyező szerv érvényben lévő szabályzatai lehetővé tették azt, hogy a többlakásos lakóépületeknél a méretlen vezeték helyreállítási és szabványosítási munkái külön kezelhetők a lakásokon belüli mért vezetékek felújítási munkáitól. A méretlen vezetékek gázszerelési terveinek engedélyeztetési eljárása lefolytatható volt a lakásokon belüli esetlegesen szükséges gáztervektől függetlenül.

A 2012-es évben újabb jogszabályi változás következtében, 2012. szeptember 08. napján a 245/2012(VIII.31) Korm. rendelet 15. §-a hatályon kívül helyezte a 19/2009 (I.30) Korm. rendelet 17.3. pontját.

A gázcsatlakozó, vezetékek és felhasználói berendezések műszaki-biztonsági felülvizsgálatát a 19/2012.(VII.20) NGM rendelet szabályozza, mely 1.§. (3) bekezdése értelmében „ha a felhasználó egyetemes szolgáltatásra jogosult, az ingatlantulajdonos a műszaki biztonsági felülvizsgálatot, az ellátását biztosító, területileg illetékes földgázelosztói engedélyestől történő megrendelés útján köteles elvégeztetni.” A NGM rendelet meghatározta, hogy alapesetben a felülvizsgálatot a gázmérő cserével egyidejűleg köteles a tulajdonos elvégeztetni, ez alól kivitelt képez a rendelet 2/A §-ban meghatározottak.

A rendeletben foglaltaknak megfelelően 2013. december 31. napjáig a területileg illetékes szolgáltatótól - 1054 db önkormányzati bérlakásra vonatkozóan - megrendeltük a műszaki-biztonsági felülvizsgálatokat. Az érintett lakásokban a gázszolgáltatás 1981. előtt, illetve valamely okból nem ismert időpontban került beüzemelésre.

A területileg engedélyes és szolgáltatói feladatokat ellátó szervnek a felülvizsgálatokat a rendelet értelmében 2014. december 31. napjáig kellett volna elvégeznie. A határidőt érintően 2014. szeptember 26-án egy újabb módosító NGM rendeletben 2015. december 31. napjáig tolódott a teljesítés határideje.

Az önkormányzati bérlakások tekintetében 2013. és 2014. évben SZMJV Önkormányzata több alkalommal írt ki pályázatot leendő bérlő által történő helyreállítási munkákra. A pályázaton meghirdetett lakásoknál a műszaki dokumentációban minden esetben előírtuk a szabványosítási munkákat a csatolt az engedélyes terv alapján.

A fent említett időszakban az Önkormányzat és a SZOVA Zrt. között több ízben létrejött az üres lakások helyreállítására vonatkozó keretösszeg átadási megállapodások teljesítése során is megtörtént a szabványosítás.

A városunkat érintő műszaki-biztonsági felülvizsgálatokat (a 2013. december 31. napjáig megrendeltek esetében) 2014. évben a GDF-SUEZ a megfelelő minősítéssel rendelkező vállalkozók közt versenyeztette meg, mely vizsgálatokat 2015-ben jelenleg is folytat.

Az NGM rendelet értelmében a felülvizsgálatot az ingatlan tulajdonosa köteles megrendelni, azonban a jegyzőkönyvet már a gázszolgáltatási szerződéssel rendelkező fogyasztó – jelen helyzetben a lakott bérleményekben a bérlő – nevére állítják ki.

A levelem további mellékleteként csatolt III/1. táblázatban összefoglaltan az 1981 előtt üzembe helyezett gázszolgáltatással ellátott bérleményekben az eltelt idő alatt tett intézkedések és a jegyzőkönyvek elkészítésének dátuma szerepel. A táblázatból kitűnik, hogy a két év alatt kevés jegyzőkönyv került birtokunkba. Ennek oka, hogy a felülvizsgálatot végző szakember a jegyzőkönyv egy példányát a bérlőnek adta át, aki ezt nem továbbította társaságunk felé.

A felülvizsgálat megkezdése előtt a szakember tájékoztatást ad az esetleges következményekről, melynek ismeretében a felülvizsgálati kérelem visszavonható. Mivel a szolgáltató által a felülvizsgáló szakembernek átadott listán nem szerepel, hogy a lakás önkormányzati bérlemény csak a szerződő fél neve, így a felülvizsgálat visszavonását sok esetben a bérlő kéri.

Amint a fent leírt gyakorlattal szembesültünk társaságunk felvette a kapcsolatot a városban felülvizsgálatot végző szakemberekkel és a fent említett probléma megoldása érdekében kértük együttműködésüket. Megkeresésünk után a beérkezett jegyzőkönyvek száma is megemelkedett. Azonban még mindig számos esetben tapasztalható, hogy az ismertetett következményektől tartva a műszaki-biztonsági felülvizsgálat a bérlő által visszavonásra kerül.

Az előírt időszakos bérleményellenőrzések során kiemelt figyelmet fordítunk az érintett lakásoknál a jegyzőkönyvek utólagos beszerzésére.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat a tájékoztatásom szíves elfogadására!

Szombathely, 2015. október 2.

Tisztelettel:

Dr. Németh Gábor

vezérigazgató

Mellékletek:

1. Gázvezetékek állapota a SZOVA ZRt. kezelésében lévő társasházakban 2015. szeptember
2. Előterjesztés és intézkedési terv 2012. június a kapcsolódó Kgy. határozatokkal
3. Kimutatás az 1981 előtt üzembe helyezett gázszolgáltatással ellátott bérleményekben megtett intézkedésekről (4 db. táblázat)