**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése Szociális és Lakás Bizottságának 2019. november 14-i rendkívüli ülésére**

**Javaslat Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok bérleményellenőrzésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában jelenleg 2. 095 db, míg a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonában 100 db lakás van. A SZOVA NZrt az önkormányzattal 2006-ban megkötött üzemeltetési szerződés keretei között végzi a bérlakások kezelési tevékenységét, amelynek meghatározó eleme a bérleményellenőrzés.

A bérlők és hozzátartozóik a velük való kapcsolattartás keretében megvalósuló személyes találkozások során néhány esetben megfogalmazták, hogy az önkormányzati bérlakások vonatkozásában albérletbe-adás gyanúja merült fel. A birtokukban lévő információról azonban írásos bejelentést nem tesznek, a konkrét bérlőt, vagy a bérlemény címét nem nevezik meg.

Bérleményellenőrzés jogi szabályozása:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) alapján a bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. A lakáshoz jutás, a lakbérek és lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) meghatározza, hogy a kezelő kötelezettsége a lakások rendeltetésszerű és gondos használatának ellenőrzése, a bizottság által jóváhagyott bérleményellenőrzési terv alapján. A lakásrendelet 36. § (3) bekezdése szerint amennyiben a kezelő az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte, albérletbe adta, köteles a szükséges intézkedéseket megtenni. A bérlővel kötött határozott idejű szerződés minden esetben tartalmazza, hogy a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a lakásban – a bérlő nyugalmának zavarása nélkül – munkanapokon előzetes értesítés alapján ellenőrzi. A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére előzetes értesítés nélkül is végezhető helyszíni ellenőrzés. A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani, az ellenőrzést tűrni és annak során a bérbeadó képviselőjével együttműködni. A határozott idejű bérleti szerződésben a bérbeadó minden esetben kiköti, hogy a bérlő a lakást nem adhatja albérletbe. A lakásrendelet lehetőséget ad a határozatlan idejű szerződés esetén az albérleti szerződés megkötéséhez polgármester általi hozzájárulás megadásához, Szombathelyen jelenleg bérlakás részleges bérbeadására egy hozzájárulás van érvényben.

Javaslat a rendkívüli bérleményellenőrzéssel érintett bérlemények körének meghatározása:

A SZOVA NZrt. tájékoztatása szerint 2019 évben a tervezett bérleményellenőrzések száma 2.149 db volt, minden esetben megtörtént a bérlők kiértesítése. 2019. október 31. napjáig ténylegesen elvégzett bérleményellenőrzések száma 1.759 db, tehát 390 bérlakásba nem sikerült bejutniuk a bérleménykezelőknek.

Fentiek alapján a bérlakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése, különös tekintettel a bérlakások „átjátszására” vonatkozó visszaélések kiszűrése céljából:

1. valamennyi lakott bérlakásban történjen meg,
2. azon bérlakásokban történjen, ahol a 2019. évi bérleményellenőrzést nem sikerült elvégezni (390 db).

Az önkormányzati és SZOVA NZrt. tulajdonában lévő bérleményekben a SZOVA NZrt. bérleménykezelője és a hivatal munkatársa együttesen tartana helyszíni ellenőrzést, amelyről jegyzőkönyv készülne. A jegyzőkönyvben foglaltak alapján kerülne sor az esetlegesen szükséges intézkedések megtételére.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

**Szombathely, 2019. november 11.**

**/: Dr. Czeglédy Csaba sk.:/**

a bizottság elnöke

**A.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**……./2019. (XI.14.) SzLB. sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság egyetért azzal, hogy valamennyi önkormányzati és SZOVA NZrt. tulajdonban lévő lakott bérlakásban történjen bérleményellenőrzés a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése, különös tekintettel a bérlakások „átjátszására” vonatkozó visszaélések kiszűrése céljából.

**Felelős:** Dr. Czeglédy Csaba, a Szociális és Lakás Bizottságelnöke

(A végrehajtás előkészítéséért:

Szijártó Győző, a SZOVA Nonprofit Zrt. Városüzemeltetési Igazgatója

Vinczéné dr. Menyhárt Mária, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője

Szentkirályi Bernadett, a Lakás Iroda vezetője)

**Határidő:** 2019. június 30.

**B.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**……./2019. (XI.14.) SzLB. sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság egyetért azzal, hogy azon önkormányzati és SZOVA NZrt. tulajdonban lévő lakott bérlakásokban, ahol a 2019. évi bérleményellenőrzést nem sikerült elvégezni, történjen bérleményellenőrzés a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése, különös tekintettel a bérlakások „átjátszására” vonatkozó visszaélések kiszűrése céljából.

**Felelős:** Dr. Czeglédy Csaba, a Szociális és Lakás Bizottságelnöke

(A végrehajtás előkészítéséért:

Szijártó Győző, a SZOVA Nonprofit Zrt. Városüzemeltetési Igazgatója

Vinczéné dr. Menyhárt Mária, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője

Szentkirályi Bernadett, a Lakás Iroda vezetője)

**Határidő:** 2019. február 28.