**SZABÁLYZAT**

**A SZOMBATHELYI KÖZÖSSÉGI BÉRLAKÁS RENDSZER**

 **MŰKÖDTETÉSÉRŐL**

A Közösségi Bérlakás Rendszer (a továbbiakban: KBR.) az alábbi három szereplő együttműködése alapján, polgári jogi jogviszony keretei között, elődlegesen elektronikus kapcsolattartás, ennek hiányában papír alapú kapcsolattartás alapján működik:

1. a KBR-be bevont ingatlan tulajdonosa(i) (a továbbiakban Tulajdonos);
2. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat, amellyel az elektronikus kapcsolattartás a kbr@szombathely.hu e-mail címen keresztül történik);
3. az ingatlan fenntartására képes, szociálisan rászorult helyzetben lévő Albérlő (a továbbiakban: Albérlő).

 A KBR. működtetésével kapcsolatos operatív feladatokat Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Lakás Irodája látja el a Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási NZrt. Városüzemeltetési Igazgatósága (a továbbiakban: SZOVA) közreműködésével.

A KBR-be olyan ingatlan vonható be, amely megfelel az alábbi feltételeknek:

* 1. üresen álló,
	2. komfortfokozata: komfortos vagy összkomfortos,
	3. végrehajtási joggal nem terhelt,
	4. haszonélvezeti joggal nem terhelt,
	5. a Tulajdonos elfogadja a piaci alapon megállapított bérleti díj 15 %-kal csökkentett összegét.

A Tulajdonos papír alapon regisztrációs kérelmet nyújt be az Önkormányzathoz. A regisztrációs kérelem a Szabályzat 1. számú melléklete.

A regisztrációs kérelem beérkezését követően 2 munkanapon belül az Önkormányzat ellenőrzi a kérelemben megjelölt tulajdonosok rendelkezési jogosultságának fennállását. Amennyiben a Tulajdonosnak nincsen rendelkezési joga, az Önkormányzat a regisztrációs kérelmet elutasítja.

A rendelkezési jog megállapítását követő 2 munkanapon belül az Önkormányzat elektronikus úton, a hiánytalanul kitöltött regisztrációs kérelem megküldésével megkeresi a SZOVA-t, az ingatlan műszaki állapotának felmérése érdekében (hiánypótlásra egy alkalommal, 8 napon belül van lehetőség).

A SZOVA a Tulajdonossal (vagy meghatalmazottjával) előzetesen egyeztetett időpontban, de legkésőbb 15 munkanapon belül elvégzi az ingatlan műszaki állapotának felmérését, amelyet elektronikus úton megküld az Önkormányzatnak. Az erre szolgáló formanyomtatvány a Szabályzat 2. számú melléklete. Amennyiben a SZOVA az állapotfelmérést a Tulajdonosnak felróható ok miatt nem tudja elvégezni, úgy az Önkormányzat a kérelmet elutasítja.

Az Önkormányzat az állapotfelmérés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül írásban nyilatkoztatja a Tulajdonost arról, hogy bérleti díjként elfogadja-e a SZOVA által megállapított bérleti díj 15 százalékkal csökkentett összegét, valamint az ingatlan helyreállításának költségét, az elvégzendő munkákat.

Az állapotfelmérés és a bérleti díj elfogadásáról szóló nyilatkozat alapján az Önkormányzat dönt az ingatlan nyilvántartásba vételéről vagy a nyilvántartásba vétel elutasításáról, amelyről a kérelmezőt írásban tájékoztatja. A nyilvántartásba vétel az Önkormányzat részéről nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.

Az Önkormányzat beköltözhető vagy nem beköltözhető kategóriákba sorolva veszi nyilvántartásba az ingatlanokat, külön feltüntetve az ingatlan alábbi adatait:

* ingatlan címe,
* tulajdonos neve, elérhetősége,
* ingatlan alapterülete,
* ingatlan szobaszáma,
* ingatlan fűtésmódja,
* ingatlan bérleti díja.

Az Önkormányzat a beadott lakáskérelmek vagy pályázatok kérelmezői közül megvizsgálja, hogy kik képesek:

* az ingatlan fenntartására,
* szükség esetén az ingatlan helyreállítására (azaz igazoltan rendelkezésre áll a helyreállítás költségének teljes összege), és

a Tulajdonos véleményét figyelembe véve, a lakásügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján kiválasztja az ingatlan albérlőjét.

A bizottság döntése alapján a bérleti és az albérleti szerződések egyidejűleg kerülnek megkötésre, azzal, hogy az albérleti szerződés megkötésére közjegyző előtt kerül sor.

A szerződés lényeges elemei az alábbiak:

* a szerződés időtartama határozott idejű, de legalább 3 év;
* a bérleti díj összege a piaci alapon megállapított bérleti díj 15 %-kal csökkentett összege;
* a Tulajdonos hozzájárul az ingatlan – önkormányzat saját szempontjai szerint történő - albérletbe adásához;
* az Önkormányzat vállalja, hogy a szerződés megszűnéskor az ingatlant eredeti állapotában adja vissza a Tulajdonos részére, azzal, hogy amennyiben szükséges, úgy legfeljebb 3 havi bérleti díj erejéig viseli az eredeti állapot helyreállításának költségeit;
* a Tulajdonos vállalja, hogy a szerződés lejártát megelőző 1 évvel írásban nyilatkozik arról, hogy meg kívánja-e hosszabbítani a bérleti szerződést.

Nem beköltözhető lakás esetén a szerződéskötésre az alábbi speciális szabályokat kell alkalmazni:

* a bérleti díj a beköltözhető lakások esetében felvázolt számítás alapján megállapított összeg 50 %-a a helyreállítás időtartama alatt;
* a helyreállítást követően - amelyet a Tulajdonosnak is írásban igazolnia kell - a lakás megállapított bérleti díjából az albérlő a helyreállítás költségét lelakja azzal, hogy a bérleti díj 50 %-át továbbra is fizeti. Amennyiben a szerződés megszűnik az előtt, hogy a költségek összege lelakásra kerül, a Tulajdonos a le nem lakott felújítási összeget köteles megtéríteni az Önkormányzatnak, azzal, hogy azt az Önkormányzat közvetlenül az albérlő felé engedményezi;
* az ingatlant a Tulajdonosnak a szerződés megszűnésekor a lakható állapot elkészültét követően felvett állapotfelmérésnek megfelelően kell visszaadni;
* a szerződés időtartama határozott idejű, de legalább 5 év.

Az ingatlan albérlője a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként nyilvántartásba veteti magát.

Az albérlők a mindenkori hatályos lakásrendelet szerint bérleti díj támogatásra jogosultak, az albérleti díj tárgyhónapra vonatkozóan történő megfizetése mellett.

Az albérletbe adott ingatlanokban az önkormányzat a Tulajdonos értesítése és saját döntése alapján személyes részvétele mellett évente két alkalommal ellenőrzést tart, amelynek keretében az albérlőnek igazolnia kell, hogy közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.