



BÉRLETI JOGVISZONY RENDEZÉSE

A lakásbérleti jogviszony a bérleti szerződésben foglalt határidő lejártával, a szerződés szabályszerű felmondásával valamint a bérlő halálával – amennyiben nincs jogviszonyfolytatásra jogosult személy – megszűnik. A bérleti jogviszony megszűnésével a lakásban tartózkodó személy **jogcím nélküli lakáshasználóvá válik**, és köteles a bérleményt az együtt lakó személyekkel együtt elhagyni, ingóságaitól kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó a lakás kiürítésére irányuló **bírószági eljárást kezdeményez**.

Amennyiben a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz, a szerződés **lejáratá előtt legalább 30 nappal kérheti annak meghosszabbítását**. Ezt a „Hosszabbítási kérelem” elnevezésű külön nyomtatványon teheti meg, ilyenkor jogviszony-rendezési eljárásra nem kerül sor.

A jogviszony-rendezési eljárás **célja új bérleti szerződés megkötése** a kérelmező által lakott lakásra. A **bérleti jogviszony rendezésére** az nyújthat be kérelmet, akinek:

- a bérleti szerződése felmondásra került
- a bérleti szerződése lejárt, és a szerződésben foglaltakat nem tudta maradéktalanul teljesíteni
- az elhunyt hozzátartozója volt a lakás bérlője, de jogviszonyfolytatásra nem jogosult

Valamennyi esetben az új bérleti szerződés megkötését – méltányosság alapján – a **Népjóléti és Lakásügyi Bizottság engedélyezheti**. Az új bérleti szerződés a kérelmező jövedelmi és vagyoni helyzetére tekintettel a szociális helyzet alapján illetve a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint köthető meg.

Szociális helyzet alapján történő bérbe adás feltételei:

Önkormányzati bérlakást **szociális helyzet alapján** csak akkor lehet bérbe adni, ha a kérelmező háztartásában az **egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg** az öregségi nyugdíj legkisebb összegének (a továbbiakban: **nyugdíjminimum**) **250 %-át** (jelenleg ez 71.250,- Ft). A jövedelem számításánál csak a kérelmezőt és a vele együtt lakó személyeket lehet figyelembe venni.

A bérbe adás csak akkor engedélyezhető, ha a kérelmezőnek vagy a vele együtt lakó személyeknek nem áll fenn valamely lakásra nézve tulajdonjoga, hasznélvezeti joga, használati joga vagy bérleti joga.

Ha a kérelmező rendelkezik önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnal, csak akkor kaphat szociális helyzet alapján bérbe adott lakást, ha a bérleti jogviszony létesítésével egyidejűleg a másik lakást minden térítési igény nélkül visszaadja az Önkormányzat részére. (Ez

a rendelkezés az együtt lakó személyekre is vonatkozik.) E rendelkezéstől a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság jogszabályban rögzített esetekben eltekinthet.

További feltétel, hogy a kérelmező és a vele együtt lakó személyek együttesen nem rendelkeznek a nyugdíjminimum 75-szörösét meghaladó értékű vagyonnal (jelenleg ez 2.137.500,- Ft). Ettől a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság eltérhet különösen abban az esetben, ha a vagyontárgy a tulajdonos foglalkozása gyakorlásához szükséges vagy a tulajdonlás más méltányolható körülményei miatt indokolt.

A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbiakban meghatározott nagyságú lakás adható bérbe:

- a) 1 személy esetében 1 lakószoba, de legfeljebb 40 m²,
- b) 2 személy esetében 1 + 1/2 lakószoba, de legfeljebb 45 m²,
- c) 3 és 4 személy esetében 2 lakószoba, de legfeljebb 60 m²,
- d) 5 és 6 személy esetében 2 + 1/2 lakószoba, de legfeljebb 75 m²,
- e) 7 vagy több személy esetében 3 lakószoba, de legfeljebb 90 m².

A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság – a leendő bérlő vagy a vele együtt lakó személyek egészségi állapotára, fogyatékoságára vagy más méltányolható körülményeire, illetve az adott lakás sajátos adottságaira figyelemmel – legfeljebb 1 lakószobával és 15 m²-rel megemelheti.

Nem a szociális helyzet alapján történő bérbe adás feltételei:

Önkormányzati lakás nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadására akkor kerülhet sor, ha a bérlő a lakás fenntartásához szükséges megfelelő jövedelemmel rendelkezik. Megfelelő jövedelemnek minősül, ha a lakás bérleti díj nem haladja meg a bérlő háztartása összjövedelmének 15 %-át.

A bérleti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a leendő bérlő a bérbeadó részére megfizessen **három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot**. A későbbiekben a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén – amennyiben a bérleti díj időközben emelésre került – a bérlő köteles az óvadék összegét ennek megfelelően kiegészíteni. Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni. A bérbeadó az óvadék összegéből levonhatja a bérlővel szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló követeléseit, az ezt meghaladó összeget a bérlő részére az elszámolást követő 30 napon belül vissza kell fizetni. Az óvadék összege után a bérbeadó nem fizet kamatot.

A) Bérleti jogviszony rendezése a bérleti szerződés felmondását követően

Az, akinek az általa életvitelszerűen lakott lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya lakbér vagy külön szolgáltatások díja tartozás miatt felmondásra került, és tartozásait a lakás kiürítésére irányuló bírósági eljárás jogerős befejezéséig maradéktalanul kiegyenlíti, azzal a bérbeadó – egyéb szerződésszegő magatartás hiányában – a lakásra legfeljebb hat hónapos időtartamra szóló bérleti szerződést köthet.

A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság a bérleti szerződés felmondását követően három hónapos időtartamra bérbe adhatja a lakást annak is, aki a lakbér vagy külön szolgáltatások díja tartozásai és járulékai megfizetésére legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt. A bérleti szerződésben és a részletfizetési megállapodásokban vállalt kötelezettségek teljesítése esetén a

bérelti szerződés a polgármester döntése alapján újabb három hónapos időtartamokkal meghosszabbítható a tartozások teljes kiegyenlítéséig. Ebben az esetben a bérelti jogviszony rendezése érdekében a kérelmező által lakottnál kisebb alapterületű illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakás is bére adható.

Akinek az általa életvitelszerűen lakott lakásra vonatkozó bérelti jogviszonya lakbér vagy külön szolgáltatások díja tartozás miatt felmondásra került, és a lakás kiürítésére irányuló bírósági eljárás jogerős befejezéséig lakáscserére irányuló előszerződés benyújtásával a bérbeadó felé valószínűsíti, hogy a lakáscsere révén tartozásait maradéktalanul kiegyenlíti, azzal legfeljebb három hónapos időtartamra szóló bérelti szerződés megkötése engedélyezhető. A lakáscserére irányuló előszerződéssel együtt a feleknek a bérbeadó felé be kell mutatniuk a lakáscsere szerződéshez csatolandó valamennyi mellékletet, továbbá a tartozások összegét fedező letéti igazolást.

B) Bérelti jogviszony rendezése a bérelti szerződés lejártát követően

A bérelti jogviszony időtartamának lejártakor a bérelti jogviszony időtartamának további egy évvel történő meghosszabbításáról a polgármester dönt, amennyiben a bérlő a bérlet teljes időtartama alatt a jogszabályban és a szerződésben előírt valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és a hosszabbítás iránti kérelmet időben (a lejárat előtt legalább 30 nappal) benyújtotta. A polgármester a határnapot követően, de legfeljebb a bérelti szerződés lejártát követő 30. napig indokolt esetben engedélyezheti a bérelti jogviszony időtartamának – legfeljebb három hónappal történő – meghosszabbítását.

Amennyiben a bérlő nem felel meg a fentiekben meghatározott feltételeknek, úgy a bérelti jogviszony időtartamának meghosszabbításáról, vagy új bérelti szerződés megkötésének engedélyezéséről – méltányosság alapján – a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság jogosult dönteni. Ebben az esetben a bérelti jogviszony időtartama legfeljebb hat hónappal hosszabbítható meg és a Bizottság a hosszabbítást feltételekhez kötheti vagy szerződést bontó feltételt határozhat meg.

A bérbeadó a bérelti szerződés lejártát követő 60 napos jogvesztő határidőn belül jogosult a lakás kiürítésére irányuló bírósági nemperes eljárást kezdeményezni.

C) Bérelti jogviszony rendezése a bérlő halálát követően

A bérlő halála esetén a bérelti jogviszony folytatására jogosultak: az eltartó, valamint a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke és szülője. Jogviszonyfolytatás esetén a bérelti szerződés nem szűnik meg, abban a törvény erejénél fogva alanyváltozás következik be, így jogviszony-rendezési eljárásra nincs szükség. *(A jogviszony-folytatási kérelmet külön nyomtatványon lehet benyújtani.)*

A lakásbérelti jogot az eltartó akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá
- c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

Az elhunyt bérlő hozzátartozói (a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője) akkor folytathatják a bérelti jogviszonyt – a megjelölt sorrend

szerint –, ha őket a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak.

A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság a lakás bérlőjének halálát követően a kérelmező és együtt lakó személyek jövedelmi és vagyoni helyzete alapján engedélyezheti bérleti szerződés megkötését az általa lakott lakásra, azon jogcím nélküli lakáshasználó részére, aki a bérlővel annak halálakor és az azt megelőző három évben jogszerűen befogadott személyként folyamatosan és életvitelszerűen együtt lakott.

A háztartás tagjainak jövedelmét külön-külön kell feltüntetni. A családi pótlékot, az árvaellátást és a tartásdíj címén kapott összeget annak a személynek a jövedelmeként kell figyelembe venni, akire tekintettel azt folyósítják.

Az eljárás során a jövedelem meghatározásakor a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti fogalmat kell alkalmazni.

A kérelem elbírálásakor a bérlő és a vele együttlakó személyek jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.

Csatolandó dokumentumok:

- Kérelmező és vele együtt lakó személyek jövedelemigazolásai
- Lakbér és közüzemi szolgáltatók igazolásai arra vonatkozóan, hogy tartanak-e nyilván hátralékot a bérleményre vagy sem
- Egyéb méltányolható körülmény igazolása (pl.: orvosi igazolás, támogató levelek stb.)

Ügvyintézési határidő:

A döntés meghozatalára testületi szerv (Népjóléti és Lakásügyi Bizottság) jogosult, ezért a kérelmet legkésőbb a testületnek a kérelem benyújtását követő második rendes ülésére elő kell terjeszteni. A hiányzó iratok beszerzése érdekében hiánypótlási felhívás kibocsátására kerülhet sor. A jogszabályi feltételek teljesülése esetén a választ a megfelelő Bizottságok döntését követően a Lakásügyi Osztály postai úton közli. A döntés írásba foglalását megelőzően az ügyintézők nem jogosultak az ügyről tájékoztatást adni, azonban ezt követően minden esetben írásban tájékoztatják az ügyfeleket.

Az ügyintézésre vonatkozó határidőbe nem számít bele:

- a hiánypótlásra, illetve a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő,
- a kérelem elbírálásához szükséges okiratok beszerzésének időtartama,
- a bérbeadó működését legalább egy teljes napra ellehetetlenítő üzemzavar vagy más elháríthatatlan esemény időtartama,
- a kérelem, a döntés és egyéb irat fordításához szükséges idő,
- a szakértői vélemény elkészítésének és beszerzésének (ide értve az UV Zrt. állásfoglalását is) időtartama,
- az igazgatási szünet időtartama.

A kérelmeket írásban, a Polgármesteri Hivatal:

- Ügyfélszolgálati Irodáján (1042 Budapest, István út 15.) hétfőtől péntekig munkaidőben,
- a Szociális Főosztály Lakásügyi Osztályán (1041 Budapest, István út 14. fszt. 4.) ügyfélfogadási időben,
- illetve postai úton lehet benyújtani.

Munkaidő:	Hétfő:	8 ^h - 18 ^h - ig.
	Kedd:	8 ^h - 16 ^h - ig.
	Szerda:	8 ^h - 17 ^h - ig.
	Csütörtök:	8 ^h - 16 ^h - ig.
	Péntek:	8 ^h - 13 ^h -ig.

Ügyfélfogadás:	Hétfő:	14 ^h - 18 ^h - ig.
	Szerda:	10 ^h - 17 ^h -ig.
	Péntek:	8 ^h - 12.30 ^h -ig.

A kérelem benyújtható elektronikus úton:

<https://epapir.gov.hu/> oldalon

A kérelem benyújtása költség és illetékmentes.

Tájékoztató a bérleti jogviszony rendezése során történő adatkezelésről

Tájékoztatjuk, hogy a nyomtatványon megadott személyes adatokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendeletében meghatározott jogalappal, célból, körben, határideig és módon kezeljük.

Amennyiben Ön a megjelölt jogszabályokban megjelölteteken túl további személyes, valamint egészségi állapotával kapcsolatos különleges adatot is megad a fentiek szerint, úgy azokat – ellenkező bizonyításig – a tényállás tisztázásához elengedhetetlenül szükséges más személyes adatoknak tekintjük. Ezen adatokra vonatkozóan vélelmezzük az Ön hozzájárulását az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § szerint, amellyel egyidejűleg nyilatkozik, hogy amennyiben harmadik fél adatait is megadja, úgy a megadott személyes adatok előttünk történő feltárására az érintettől megfelelő felhatalmazással rendelkezik.

KÉRELEM BÉRLETI JOGVISZONY RENDEZÉSE IRÁNT

Alulírott, kérem, hogy az általam lakott Budapest IV. kerület,
..... utca (út, tér) házszám,
..... fsz./em. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakást szíveskedjenek
részemre bérbe adni.

1. Indoklás:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Kérelmező személyes adatai:

	Kérelmező (1)	Kérelmező (2)
Név:		
Születési név:		
Születési hely, idő:		
Anyja neve:		
Telefonos elérhetőség:		
Elektronikus elérhetőség (e-mail cím):		
A lakásba költözés ideje:		
A lakásba költözés jogcíme:		
Ügyfélkapu azonosító:		

Kiadás: 10

Azonosító: 27

6/9

Ha a kérelmező nem cselekvőképes, a törvényes képviselő

Neve:.....

Címe:.....

3. Kérelmezővel/Kérelmezőkkel együtt lakó személyek (akik nem kívánnak bérlők lenni) személyes adatai:

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a kérelmezővel

4. A bérleményre nyilvántartott hátralékok (a szolgáltatók által kiállított igazolás alapján)

ÚV Zrt. (Lakbér és különszolgáltatási díj):	
Kamat:	
Főtáv Zrt:	
DHK Zrt:	
Díjbeszedő Zrt:	
Elmú Nyrt:	
Fővárosi Gázművek Zrt:	
Összesen:	

A nyilvántartott lakbér és különszolgáltatási díj, valamint kamattartozásra, illetve az Önkormányzatnál nyilvántartott fűtődíj-tartozásra kíván-e részletfizetési megállapodást kötni?
Ha igen, jelölje hány hónapra:

- 12 hónap
- 24 hónap

5. A kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított nettó jövedelmek részletes adatai:

Jövedelem típusa	Kérelmező (1)	Kérelmező (2)	Egyéb személyek neve, jövedelme			
1. Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó						
közfoglalkoztatásból származó						
2. Alkalmi munkából származó						
3. Táppénz						
4. Gyermek ellátásához kapcsolódó támogatások (GYESE, GYED, GYET, csecsemőgondozási díj)						
5. Gyermektartásdíj						
6. Családi pótlék						
7. Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások						
8. Járási hivatal által folyósított ellátások (aktív korúak ellátása, ápolási díj, időskorúak járadéka)						
9. Munkaügyi szerv által folyósított ellátások (különösen: álláskeresési ellátások, NYES ...stb.)						
10. A megélhetést biztosító egyéb források (diákmunka, ösztöndíj, tanulói/hallgatói jogviszonyban állók ellátása, ...stb.) Megnevezése:						
11. Más személytől (rokon, ismerős) kapott támogatás forintban kifejezett összege						
12. Összes jövedelem						
13. Nettó jövedelmet csökkentő tényező (a megfizetett tartásdíj összege)						

Egy főre jutó jövedelem:.....
(Az összes jövedelem összeadása után kapott összeg, osztva az együtt élők számával)

6. Kérelmező és a vele együtt lakó személyek rendelkeznek-e a nyugdíjminimum 75-szörösét meghaladó értékű vagyonnal?

Nem

Igen

Ha igen, kérjük annak megnevezését:

.....
.....
.....

A kérelem aláírásával büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek és hozzájárulok ahhoz, hogy a Lakásügyi Osztály a bérleti jogviszony rendezése során felhasználja, továbbá nyilvántartásban rögzítse, azok hitelességének ellenőrzéséhez más hatóságokat megkeressen, valamint a kérelem teljesítéséhez szükséges természetes és jogi személyek részére továbbadja.

Kijelentem, hogy az ellátásra való jogosultság feltételeit érintő lényeges tények, körülmények megváltozásáról 15 napon belül értesítem az ellátást megállapító Önkormányzatot.

Tudomásul veszem, hogy a tényállás tisztázása érdekében, a hivatal az adatok valódiságát környezettanulmány elvégzésével ellenőrizheti.

Nyilatkozom, hogy az adatkezelésről szóló tájékoztatást megkaptam és tudomásul veszem, hogy az adatkezelési szabályzat részletes szabályai hozzáférhetőek a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában.

Budapest, 20..... év hó nap

.....
Kérelmező (1) vagy törvényes képviselőjének aláírása Kérelmező (2) vagy törvényes képviselőjének aláírása

.....
Meghatalmazott aláírása