



BÉRLETI JOGVISZONY KÖZÖS MEGEGYEZÉSEL TÖRTÉNŐ MEGSZÜNTETÉSE MÁSIK LAKÁS BÉRBE ADÁSÁVAL

Bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló kérelem esetén különbség van az állami támogatással épült bérlakások (Megyeri u. 201., 203., 205.) és a nem állami támogatással épült bérlakások között.

A bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodással a bérleti szerződést

- másik lakás bérbe adásával
- pénzbeli térítéssel
- másik lakás bérbe adásával és pénzbeli térítéssel is megszüntetheti.

Minden esetben követelmény, hogy a bérlő érvényes és hatályos (fel nem mondott és le nem járt) bérleti szerződéssel rendelkezzen.

(A bérleti jogviszony pénzbeli térítéssel történő megszüntetésére vonatkozó igény külön nyomtatványon nyújtható be.)

A) Nem állami támogatással épült lakásokra vonatkozó szabályok

A lakásbérleti szerződés másik lakás bérbe adásával történő megszüntetése esetén azonos komfortfokozatú és azonos szobaszámú lakást kell bérbe adni, a lakás lakbérét a korábbival azonos kategória szerint kell megállapítani, továbbá a cserelakásra létrejövő bérleti jogviszony időtartama azonos a korábban bérbe adott lakásával.

Nagyobb szobaszámú vagy nagyobb alapterületű, illetve magasabb komfortfokozatú lakás akkor adható bérbe, ha a bérlőnek nincs a lakással kapcsolatos tartozása.

A bérlő másik lakás bérbeadása mellett akkor kaphat pénzbeli térítést, ha a cserelakás az előzőhöz képest kevesebb szobaszámú, legalább 20 %-kal kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú, illetve ha egyéb lényeges adottságai számottevően kedvezőtlenebbek. Ebben az esetben a pénzbeli térítés alapját a két lakás beköltözhető forgalmi értékének különbözete alapján kell megállapítani. Az értékkülönbséget megállapítására a bérbeadó ingatlanforgalmi szakértőt kér fel.

A másik lakás bérbe adásáról a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság dönt. Másik lakás bérbeadásán túl pénzbeli térítés kifizetéséről csak a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság (GPEB) döntése esetén kerülhet sor.

B) Állami támogatással épült lakásokra vonatkozó szabályok

Állami támogatással épült lakás (Budapest IV. kerület, Megyeri út 201. 203. 205. szám alatti lakások) bérleti jogviszonyának – másik lakás bérbe adásával történő – megszűnésekor

- a) amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor **lakástulajdont ruházott át** az Önkormányzatra, úgy részére a **korábban átruházott lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú** lakást kell bérbe adni a **nem a szociális helyzet alapján** történő bérbeadás szabályai szerint,
- b) amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor **bérlakást adott vissza** az Önkormányzatnak, úgy részére a **korábban leadott lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú** lakást kell bérbe adni – a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően – a **szociális helyzet vagy a nem a szociális helyzet alapján** történő bérbeadás szabályai szerint.

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 együttköltöző személyeket lehet figyelembe venni.

További feltétel, hogy a kérelmező és a vele együttköltöző 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 bérlő vagy a vele együttköltöző személy egészségi állapotára, fogyatékosságára 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 **háromhavi 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 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:

- lakbér és közüzemi szolgáltatók igazolásai arra vonatkozóan, hogy tartanak-e nyilván hátralékot a bérleményre
- a kérelmező és vele együtt élő személyek 30 napnál nem régebbi jövedelemigazolásai
- lakásbérleti szerződés másolata

Ügyintézési 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. A bizottság pozitív döntését követően az önkormányzati lakásállomány függvényében kerül sor a cserelakás felajánlására (nincs határidő). Ha pénzbeli térítés is megállapítható, a cserelakásban történő megállapodást követően, az értékbecslő legfeljebb 45 napon belül felméri az érintett ingatlanokat. A szakvélemény elkészítését követően a pénzbeli térítés kifizethetőségéről szóló előterjesztést legkésőbb a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság második soron következő rendes ülésére elő kell terjeszteni (2 hónap).

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 cserelakással történő megszüntetése 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.

Ha a kérelmező nem cselekvőképes, a törvényes képviselő

Neve:.....

Címe:.....

3. A kérelmezővel együtt költözni kívánó személyek:

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

4. 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. Gyermekek 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)

5. Kérelmező és a vele együtt lakó személyek rendelkeznek-e valamely lakásra nézve tulajdonjoggal, hasznélvezeti joggal, használati vagy bérleti joggal?

Nem Igen

Ha igen, kérjük feltüntetni a személy nevét, a jogcímet és a lakás címét:

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

6. Kérelmező és a vele együtt lakó személyek rendelkeznek-e a nyugdíjminimum 75-szörösét meghaladó értékű vagyonnal? (jelenleg 2.137.500,- Ft)

Nem Igen

Ha igen, a vagyontárgy megnevezése, becsült értéke:

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

7. Önkormányzati lakás biztosítása esetén vállalja, hogy a lakást önerőből, térítési igény nélkül rendeltetészerű használatra alkalmassá teszi és ellátja a komfortfokozatának megfelelő használati berendezésekkel?

Nem Igen

Kiadás: 10

Azonosító: 22

7/8

8. Amennyiben jövedelmi és vagyoni helyzete alapján szociális alapú bérbe adásra nem jogosult, vállalja-e költségelvi lakbér megfizetését?

Nem

Igen

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 cserelakás bérbeadásával történő megszüntetése 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

.....
Bérlő (1) vagy törvényes képviselőjének
aláírása

.....
Bérlő (2) vagy törvényes képviselőjének
aláírása

.....
Meghatalmazott aláírása