



A BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA

A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelmét a bérlő – a lejárat előtt legalább 30 nappal – írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak.

A bérleti jogviszony további egy évvel történő meghosszabbításáról a polgármester dönt. Erre csak akkor kerülhet sor, ha a bérlő a bérlet teljes időtartama alatt a jogszabályban és a szerződésben előírt valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, tehát a lakbér és közüzemi szolgáltatók felé nem áll fenn tartozása, illetve egyéb szerződésszegő magatartást sem tanúsított.

(Az általános bérbeadási határidő legfeljebb egy év. Ez azokra a bérlőkre is vonatkozik, akiknek korábban hosszabb időtartamú bérleti szerződésük volt.)

Ha a lejáró bérleti szerződés megkötésére a szociális helyzet alapján került sor, az ugyanilyen alapon akkor hosszabbítható meg, ha a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete alapján megfelel a jogszabály szerinti feltételeknek.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás 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 bérbeadás csak akkor engedélyezhető, ha a kérelmezőnek vagy a vele együtt lakó személyeknek nem áll fenn valamely lakásra nézve tulajdonjoga, haszonélvezeti joga, használati joga vagy bérleti joga.

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:

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

Bérelti szerződés hosszabbítása esetén a fentiekben részletezett lakásnagyság legfeljebb 1 lakószobával és 15 m²-rel az túlléphető.

Amennyiben a bérelti jogviszony időtartamának meghosszabbításakor a lakás nagysága a megnövelt mértéket is meghaladja, úgy a bérlő részére az eredeti bérbeadásnál előírt nagyságú cserelakást kell felajánlani. A felajánlás időpontjáig a bérlő – az egyéb feltételek fennállása esetében – a lakást továbbra is a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra meghatározott feltételekkel bérelheti.

A bérelti jogviszony szociális helyzet alapján történő meghosszabbítására nem kerülhet sor, ha a bérlő

- a) a lakás hasznosításával összefüggésben a nyugdíjminimum összegét meghaladó jövedelemhez jut, vagy
- b) a bérlőnek a lakás bérelti jogára vonatkozóan tartási vagy életjáradéki szerződése áll fenn.

Ezen feltételek alól a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság indokolt esetben – a bérlő méltányolható személyi körülményeire tekintettel – mentesítést adhat.

Ha a bérelti jogviszony időtartamának meghosszabbítására – a jogosultsági feltételek hiányában – a szociális helyzet alapján nem kerülhet sor, úgy a bérelti jogviszony időtartama csak a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint hosszabbítható meg. 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 bérelti díj nem haladja meg a bérlő háztartása összjövedelmének 15 %-át.

Ha a lejáró bérelti szerződés megkötésére nem a szociális helyzet alapján került sor, úgy a bérelti jogviszony időtartamának meghosszabbításakor a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait csak a bérlő kérelmére, és csak akkor lehet alkalmazni, ha a bérlő a jövedelmi és vagyoni helyzetének változása alapján a fenti feltételeknek megfelel.

A lakás nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében a bérelti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó részére megfizessen háromhavi bérelti díjnak megfelelő összegű óvadékot. A bérelti jogviszony meghosszabbítása esetében – amennyiben időközben a bérelti díj mértéke emelésre került – az óvadék összegét a bérlő köteles kiegészíteni a meghosszabbítás időpontjában érvényben lévő bérelti díj háromhavi összegére.

Amennyiben a bérlő a szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet késedelmesen nyújtja be, a polgármester a hatánapot követően, de legfeljebb a bérelti szerződés lejártát követő 30. napig indokolt esetben engedélyezheti a bérelti jogviszony időtartamának – legfeljebb három hónappal történő – meghosszabbítását, feltéve, ha a bérlő igazolja, hogy kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

Ha a bérlő ezt a határidőt is elmulasztja, vagy a szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesítette a bérelti szerződés meghosszabbítását, vagy új bérelti szerződés megkötését – méltányosság alapján – a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság jogosult engedélyezni.

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

Jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó – megszerzett – vagyoni érték (bevétel), ideértve a jövedelemként figyelembe nem vett bevételt és az adómentes jövedelmet is, és azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról, illetve az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

A jövedelmi adatok alatt havi nettó jövedelmet kell érteni. A nettó jövedelem kiszámításánál a bevételt az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett összegben kell feltüntetni. Elismert költségnek minősül a személyi jövedelemadóról szóló törvényben elismert költség, valamint a fizetett tartásdíj. Ha a magánszemély az egyszerűsített vállalkozói adó vagy egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás alapjául szolgáló bevételt szerez, a bevétel csökkenthető a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint elismert költségnek minősülő igazolt kiadásokkal, ennek hiányában a bevétel 40%-ával. Ha a mezőgazdasági őstermelő adóévi őstermelésből származó bevétele nem több a kistermelés értékhatáránál (illetve ha részére támogatást folyósítottak, annak a folyósított támogatással növelt összegénél), akkor a bevétel csökkenthető az igazolt költségekkel, továbbá a bevétel 40%-ának megfelelő összeggel, vagy a bevétel 85%-ának, illetőleg állattenyésztés esetén 94%-ának megfelelő összeggel.

Befizetési kötelezettségnek minősül a személyi jövedelemadó, az egyszerűsített vállalkozási adó, a magánszemélyt terhelő egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, egészségbiztosítási hozzájárulás és járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék, nyugdíjjárulék, nyugdíjbiztosítási járulék, magán-nyugdíjpénztári tagdíj és munkavállalói járulék.

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.

A havi jövedelem kiszámításakor rendszeres jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap, nem rendszeres jövedelem, illetve vállalkozásból, őstermelésből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző tizenkét hónap alatt kapott összeg egyhavi átlagát kell együttesen figyelembe venni.

Jövedelemnek minősül:

- minden olyan munkavégzéssel járó tevékenység, amelyért ellenérték jár, kivéve a tiszteletdíj alapján végzett tevékenységet, ha a havi tiszteletdíj mértéke a kötelező legkisebb munkabér 30 százalékát nem haladja meg, valamint a mezőgazdasági őstermelői igazolvánnyal folytatott tevékenységet, ha az abból származó bevételt a személyi jövedelemadóról szóló szabályok szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni; nem minősül ellenértéknek a fogadó szervezet által az önkéntesnek külön törvény alapján biztosított juttatás, valamint a szociális szövetkezet (ide nem értve az iskolaszövetkezetet) tagja által a szövetkezetben végzett tevékenység ellenértékeként megszerzett, a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján adómentes bevétel;
- a táppénz
- a csecsemőgondozási díj, a gyermekgondozási díj, a gyermekgondozást segítő ellátás, a gyermeknevelési támogatás,
- az öregségi nyugdíj, a korhatár előtti ellátás, a szolgálati járandóság, a balettművészeti életjáradék, az átmeneti bányászjáradék, a rokkantsági nyugdíj, a rehabilitációs járadék, a

- megváltozott munkaképességű személyek ellátásai, az öregségi járadék, a munkaképtelenségi járadék, az özvegyi járadék, a növelt összegű öregségi, munkaképtelenségi és özvegyi járadék, az özvegyi nyugdíj - kivéve az ideiglenes özvegyi nyugdíjat, továbbá a házastársa jogán árvaellátásra jogosult fogyatékkal élő, illetve tartósan beteg vagy legalább két árvaellátásra jogosult gyermek eltartásáról gondoskodó személy özvegyi nyugdíját -,
- a baleseti táppénz, a baleseti rokkantsági nyugdíj, a hozzátartozói baleseti nyugellátás,
 - a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény alapján folyósított pénzbeli ellátás, az átmeneti járadék, a rendszeres szociális járadék, a bányászok egészségkárosodási járadéka, a rokkantsági járadék, a hadigondozottak és nemzeti gondozottak pénzbeli ellátásai,
 - az időskorúak járadéka, a rendelkezésre állási támogatás, a bérpótló juttatás, foglalkoztatást helyettesítő támogatás, a rendszeres szociális segély és az egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatás, az ápolási díj, a nemzeti helytállásért elnevezésű pótlék, a közszolgálati járadék, valamint az uniós rendeletek alapján külföldi szerv által folyósított egyéb azonos típusú ellátás.

Nem minősül jövedelemnek, így a jövedelemben sem kell beszámítani a rendkívüli települési támogatást, a lakásfenntartási támogatást, az adósságcökkentési támogatást, valamint a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez, a gyógyszerkiadások viseléséhez és a lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére nyújtott települési támogatást, a rendkívüli gyermekvédelmi támogatást, a Gyvt. 20/A. §-a szerinti gyámhatóság által biztosított természetbeni támogatást, a Gyvt. 20/B. §-ának (4)-(5) bekezdése szerinti családba fogadó gyámként kirendelt hozzátartozó részére biztosított pótlékot, a nevelőszülők számára fizetett nevelési díjat és külön ellátmányt, az anyasági támogatást, a tizenharmadik havi nyugdíjat és a szépkorúak jubileumi juttatását, a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével a súlyos mozgáskorlátozott személyek pénzbeli közlekedési kedvezményeit, a vakok személyi járadékát és a fogyatékosági támogatást, a fogadó szervezet által az önkéntesnek külön törvény alapján biztosított juttatást, az alkalmi munkavállalói könyvvvel történő munkavégzésnek, az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló törvény alapján történő munkavégzésnek, valamint a természetes személyek között az adórendszeren kívüli keresettel járó foglalkoztatásra vonatkozó rendelkezések alapján háztartási munkára létesített munkavégzésre irányuló jogviszony keretében történő munkavégzésnek (a továbbiakban: háztartási munka) a havi ellenértékét, a házi segítségnyújtás keretében társadalmi gondozásért kapott tiszteletdíjat, az energiafelhasználáshoz nyújtott támogatást, a szociális szervezet (ide nem értve az iskolaszövetkezetet) tagja által a szövetkezetben végzett tevékenység ellenértékéért megszerzett, a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján adómentes bevételt.

Csatolandó dokumentumok:

- Kérelmező és a 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 stb.)

Ügyintézési határidő:

30 nap, mely indokolt esetben egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható.

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 benyújtása költség és illetékmentes.

K É R E L E M

Alulírott, a Budapest IV. kerület, utca (út, tér)
..... házszám, fsz./em. szám alatti önkormányzati
tulajdonú bérlakás bérlője/bérlői kérem/kérjük, a bérleti szerződés meghosszabbításának
engedélyezését.

1. Bérlők személyes adatai:

	Bérlő (1)	Bérlő (2)
Név:		
Születési név:		
Születési hely, idő:		
Anyja neve:		
Telefonos elérhetőség:		
Elektronikus elérhetőség (e-mail cím):		

Ha a kérelmező nem cselekvőképes, a törvényes képviselő

Neve:.....

Címe:.....

2. Bérlőkkel együtt lakó személyek személyes adatai:

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

Kiadás: 7

Azonosító: 23

6/8

3. 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 <i>(különösen: álláskeresési ellátások, NYES ...stb.)</i>						
10. A megélhetést biztosító egyéb források <i>(diákmunka, ösztöndíj, tanulói/hallgatói jogviszonyban állók ellátása, ...stb.)</i> Megnevezése:						
11. Más személytől (rokon, ismerős) kapott támogatás forintban kifejezett összege						
12. Összes jövedelem						
13. Nettó jövedelmet csökkentő tényező <i>(a megfizetett tartásdíj összege)</i>						

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

4. A bérleményre nyilvántartott hátralékok (a szolgáltatóktól kapott igazolások alapján):

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

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

Nem

Igen

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

.....

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

Nem

Igen

Ha igen, a vagyontárgy megnevezése, becsült értéke:

.....

A kérelem kitöltésével hozzájárulok ahhoz, hogy adataimat a Lakásügyi Osztály a kérelmem elbírálásához kapcsolódóan felhasználja és nyilvántartsa valamint, hogy azok hitelességének ellenőrzése érdekében a személyi adatokat nyilvántartó hatóságokat megkeresse.

Budapest, 20..... év hó nap

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

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

.....
Meghatalmazott aláírása

Kiadás: 7

Azonosító: 23

8/8