



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 rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó a lakás kiürítésére irányuló **bírósági 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 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.

Ha a kérelmező rendelkezik önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal, 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 bérbeadásra 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 bérleti szerződés a polgármester döntése alapján újabb három hónapos időtartamokkal meghosszabbítható a tartozások teljes kiegyenlítéséig. Ebben az esetben a bérleti jogviszony

rendezése érdekében a kérelmező által lakottnál kisebb alapterületű illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakás is bérbe adható.

Akinek az általa életvitelszerűen lakott lakásra vonatkozó bérleti 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 bérleti 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) Bérleti jogviszony rendezése a bérleti szerződés lejártát követően

A bérleti jogviszony időtartamának lejártakor a bérleti 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 bérleti szerződés lejártát követő 30. napig indokolt esetben engedélyezheti a bérleti jogviszony időtartamának – legfeljebb három hónappal történő – meghosszabbítását.

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

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

C) Bérleti jogviszony rendezése a bérlő halálát követően

A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultak: az eltartó, valamint a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke és szülője. Jogviszonyfolytatás esetén a bérleti 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 lakásbérleti 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 bérleti 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.

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 jövedelembe sem kell beszámítani a rendkívüli települési támogatást, a lakásfenntartási támogatást, az adósságcsökkentési 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 könyvvel 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 energiateljesítményfelhasználáshoz 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 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.)

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 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.

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 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

.....
Kérelmező (1) vagy törvényes képviselőjének
alírása

.....
Kérelmező (2) vagy törvényes képviselőjének
alírása

.....
Meghatalmazott aláírása