



## 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 **bírósági eljárást kezdeményez**.

Amennyiben a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz, a szerződés **lejáratára 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** a szociális vetítési alap összegének **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 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 szociális vetítési alap összegének 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 m<sup>2</sup>,
- b) 2 személy esetében 1 + 1/2 lakószoba, de legfeljebb 45 m<sup>2</sup>,
- c) 3 és 4 személy esetében 2 lakószoba, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup>,
- d) 5 és 6 személy esetében 2 + 1/2 lakószoba, de legfeljebb 75 m<sup>2</sup>,
- e) 7 vagy több személy esetében 3 lakószoba, de legfeljebb 90 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>-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 szerződésszerű 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.

**A háztartás tagjainak jövedelmét külön-külön kell feltüntetni.**

**Csatolandó dokumentumok:**

- Kérelmező és a vele együtt lakó személyek jövedelemigazolásai. A jövedelem megállapításánál a kérelem beadását **megelőző három havi nettó jövedelmet kell igazolni.**
- 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.)

A kérelem elbírálásakor a bérlő és a vele együttlakó személyek jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására az alábbi okiratok alkalmasak:

- a) a havi vagy nem havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap jövedelemigazolása - amennyiben a jövedelem folyószámlára érkezik, úgy az azt igazoló bankszámlakivonat -, amelyből egyértelműen meghatározható a jogosult személye;
- b) a vállalkozásból, valamint östermelői tevékenységből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző lezárt adóévben megszerzett jövedelem egyhavi átlagának állami adóhatóság által történő igazolása;
- c) egyéb ellátás vagy támogatás esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónapban kifizetett ellátást, támogatást igazoló szelvény - amennyiben az ellátás, támogatás folyószámlára érkezik, úgy az azt igazoló bankszámlakivonat -, az ellátást, támogatást megállapító szerv igazolása, határozata, amelyből egyértelműen meghatározható a jogosult személye, az ellátás, támogatás összege, valamint annak időtartama;
- d) álláskereső esetén az álláskeresőként történő nyilvántartásba vétel tényéről szóló, eljáró szerv által a kérelem benyújtását megelőző harminc napon belül kiállított igazolás, határozat;
- e) ingatlanvagyon vagy egyéb vagyontárgy - különösen gépjármű, fizetési számlán kezelt pénzösszeg, meglévő készpénzvagyon - esetén az erről szóló nyilatkozat (vagyonnyilatkozat), igazolás.

**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.

**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. 27.) ügyfélfogadási időben,
- illetve postai úton lehet benyújtani.

Munkaidő:	Hétfő:	8 <sup>h</sup> - 18 <sup>h</sup> - ig.
	Kedd:	8 <sup>h</sup> - 16 <sup>h</sup> - ig.
	Szerda:	8 <sup>h</sup> - 17 <sup>h</sup> - ig.
	Csütörtök:	8 <sup>h</sup> - 16 <sup>h</sup> - ig.
	Péntek:	8 <sup>h</sup> - 13 <sup>h</sup> -ig.
Ügyfélfogadás:	Hétfő:	14 <sup>h</sup> - 18 <sup>h</sup> - ig.
	Szerda:	10 <sup>h</sup> - 17 <sup>h</sup> -ig.
	Péntek:	8 <sup>h</sup> - 12.30 <sup>h</sup> -ig.

**A kérelem benyújtható elektronikus úton:**

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

**A kérelem benyújtása költség és illetékmentes.**

# KÉRELEM BÉRLETI JOGVISZONY RENDEZÉSE IRÁNT

Alulírott, kérem, hogy az általam lakott Budapest IV. kerület,  
..... utca (út, tér).....házzám  
.....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: 12

Azonosító: 27

6/10

**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)**

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

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. 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: álláskeresői ellátások, NYES ...stb.)						
10. A megélhetést biztosító egyéb források (diákmunka, ösztöndíj, tanulói/hallgatói jogviszonyban állók ellátása, ...stb.) <b>Megnevezése:</b> ..... ....						
11. Más személytől (rokon, ismerős) kapott támogatás forintban kifejezett összege						
<b>12. Összes jövedelem</b>						
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 szociális vetítési alap összegének 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

### Adattovábbítási nyilatkozat

Önkéntesen hozzájárulunk, hogy a kérelemben feltüntetett adatok érvényességének ellenőrzéséhez az adatokat nyilvántartó hatóságok adatot továbbítsanak az Adatkezelő részére a <https://ujpest.hu/hivatali-ugy/?ugyid=333> adatkezelési tájékoztatóban meghatározottak szerint.

Budapest, 20..... év..... hónap ..... nap

.....  
Kérelmező (1) aláírása

.....  
Kérelmező (2) aláírása

### Kapcsolattartási adatok

Önkéntesen hozzájárulok, hogy kapcsolattartási adataimat Adatkezelő a kérelmemmel kapcsolatos esetleges tisztázó kérdések, hiánypótlási felszólítások hatékony adminisztrációjának lebonyolításához, kapcsolatfelvételhez nyilvántartsa, és használja kérelmem elbírálásának eredményéről való értesítésig vagy a szerződéskötésig az <https://ujpest.hu/hivatali-ugy/?ugyid=333> oldalon feltüntetett adatkezelési tájékoztatóban meghatározottak szerint, Tudomásul veszem, hogy kapcsolattartási adataim biztosítása nélkül Adatkezelő postai úton lakcímemen, vagy tartózkodási helyemen, vagy elektronikus ügyintézési elérhetőségemen (ügyfélkapun)<sup>1</sup> keresztül értesít az esetleges kérdésekről, hiánypótlási felhívásról, valamint a kérelem elbírálásának eredményéről. Ilyen esetekben a postai kézbesítés miatt esetlegesen megkésett tájékoztatás miatti határidő túllépés jogkövetkezményeiért Adatkezelőt felelősség nem terheli.

<b>Telefonos elérhetőség:</b>		
<b>Elektronikus elérhetőség (e-mail cím):</b>		
<b>Értesítési cím:</b>		
<b>Hozzájárulok az adatkezeléshez az adatkezelési tájékoztatóban meghatározottak szerint</b>	..... <b>aláírás</b>	..... <b>aláírás</b>

<sup>1</sup> Kizárólag abban az esetben, ha a kérelmező elektronikus úton nyújtotta be kérelmét, vagy ezt kifejezetten kérő jognyilatkozatot tett korábban