

**A LAKÁSVESZTÉS MEGELŐZHETŐ
ÁLTALÁNOS TANÁCSOK**

KILAKOLTATÁS-ELLENES KISOKOS



Légy tisztában a jogaiddal!



Légy tisztában a jogaiddal és kötelezettségeiddel! Minél előbb kérsz jogi segítséget, annál valószínűbb, hogy sikerül megőrizni a lakhatásodat. A jogi segítséget nyújtó szervezetek listáját a kisokos végén találod.

Lépj időben!



Ne halaszd a lakhatásoddal kapcsolatos döntéseket az utolsó pillanatra. Egy kilakoltatás nagyon súlyos esemény és erősen megviseli az érintetteket. Időben készülj fel lélekben és gyakorlatban is arra az esetre, ha nem tudod megelőzni a kilakoltatást.

Minden lakásoddal kapcsolatos iratot tegyél el! Semmilyen hivatalos papírt ne dobj ki!



Ha tartozásod keletkezik, ne halogasd! Kérj részletfizetést!



Légy tisztában a lehetőségeiddel!



Ha veszélybe kerül az eddigi lakhatásod, mindig alaposan vizsgáld meg, hogy mit tehetsz a kilakoltatás megelőzése érdekében, és hogy ha ez mégsem sikerülne, miként tudnád máshol (akár átmenetileg) megoldani a lakhatásod.

- Keresd fel a helyi **önkormányzatot és a családsegítő szolgálatot** és érdeklődj, hogy milyen támogatások léteznek, és miben tudnak neked segíteni. Külön is érdeklődj a lakásfenntartási

támogatás, az adósságcsökkentési támogatás, és a rendkívüli települési támogatás (korábban: átmeneti segély) iránt!

- Érdeklődj a települési és kerületi önkormányzatok által kiírt **lakáspályázatok** feltételeiről és menetéről – minél hamarabb adj be pályázatot!
- Érdeklődj **családtagjaidnál**, hogy tudnak-e segíteni abban az esetben, ha elkerülhetetlen a kilakoltatás.
- Derítsd fel időben az **olcsó al- és szobabérleti** lehetőségeket! Erre jó forrás az Internet.
- Ha nincs lehetőség olcsó albérletbe költözni, derítsd fel az összes lehetséges átmeneti **szállás-lehetőséget** is (pl. családok átmeneti otthona, anyaothton, hajléktalanszálló, munkásszálló).

CSOPORTOS ÉRDEKVÉDELEM

Ha elegend van abból, hogy Magyarországon ilyen nehéz a lakáshelyzet vagy közvetlen veszélyben van a lakhatásod, keresd fel A Város Mindenkié csoportot, ami egy lakhatással foglalkozó érdekvédelmi szervezet. **Közösen sokkal hatékonyabban tudjuk érdekeinket érvényesíteni.** Fontos, hogy időben lépj, mert az utolsó pillanatban nagyon ritkán menthető meg egy otthon.

KONKRÉT TANÁCSOK A LAKÁSVESZTÉS MEGELŐZÉSÉRE

Albérlők:

- Ha albérletbe költözöl, mindenképp köss a tulajdonossal bérleti szerződést! Ebben szerepeljen a havi bérleti díj összege, a kaució, a felmondási idő, valamint hogy hogyan számoljátok el a közüzemi fogyasztásokat (villany, gáz, víz, kuka, közös költség)
- A megfelelő lakcím hiánya megnehezíti jogaid érvényesítését (pl. adósságkezelésre akkor vagy jogosult, ha a lakásba be vagy jelentkezve), ezért fontos, hogy mindig jelentkezz be arra a címre, ahol valójában laksz. Ha ezt a tulajdonos nem engedi, hívd fel a figyelmét, hogy a lakcím önmagában nem jogosít téged a lakás használatára, így nem fog rosszabb helyzetbe kerülni, ha megengedi, hogy bejelentkezz.
- Ha bizonyos formában készült a szerződésed akkor, nem kell a szállásadó aláírása a lakcímbejelentéshez. Ilyen irat pl.
 - Közjegyző által hitelesített szerződés
 - Ügyvéd által hitelesített szerződés
 - Olyan szerződés, amit két tanú aláírt (a lakcíme is szerepel rajta)
- A bérbeadók a szerződés megkötésekor kéthavi lakbért kaucióként szoktak elkérni, és rendszerint elkérik az első havi bérleti díjat is. Tehát összesen három hónapot kell előre megfizetned. Ha a lakásban nem történt kár, a kéthavi kaució a lakásbérlet megszűnésénél visszajár neked, de az is előfordulhat, hogy lelakhatod az összeget. A fizetésnél mindketten írjatok alá átvételi elismervényt az átadott összegről.

- Maximum három havi kauciót kérhet el a bérbeadó, ennél többet elkérni nincs joga!
- A felmondási idő általában 30 nap, de ettől eltérhetnek. Érdemes megállapodni a bérbeadóval hosszabb felmondási időben, hogy legyen időtök másik lakást keresni.
- A közüzemi számlákat havi fogyasztás alapján számoljátok el. Ez azt jelenti, hogy minden hónapban olvassátok le és diktáljátok be a mérőállásokat, és csak akkor fizessétek ki a havi fogyasztást, ha látjátok a számlát. Erről minden esetben készítsetek másolatot. A kezdő mérőállásokat a beköltözésnél rögzítsétek a szerződésben.

Közüzemi díjhátralékosok:

- Érdeklődj az energiaszolgáltatóknál, hogy beleférsz-e a „védenő fogyasztó” kategóriájába, mert így jogosulttá válhatsz támogatásokra. A kerületi családsegítő központnál is érdeklődj a támogatási lehetőségekről.
- Keresd fel a szolgáltatót (pl. villany, gáz) és érdeklődj a részletfizetési lehetőségekről. Itt is fontos, hogy időben lépj, mert minél kisebb a hátralék, annál könnyebb megoldást találni.

Önkormányzati bérlakásban élők:

- A lehető leghamarabb kezd el az együttműködést a kerületi családsegítő központtal és érdeklődj, hogy minden támogatást megkaptál-e, amire jogosult vagy. Itt segítséget tudnak nyújtani az adósságkezelésben is.

- Egyeztess az önkormányzattal a lehetőségeidről. Kérj időpontot a polgármestertől és/vagy a lakásosztály vezetőjétől. Kérj méltányosságot, részletfizetési lehetőséget, egyéni elbírálást.
- A kilakoltatások egyik leggyakoribb oka közüzemi számlákkal és bérleti díjjal való elmaradás. Ha hátralékod van, mindenképp fordulj az önkormányzathoz, és a segítő szervezetekhez (pl. kerületi családsegítő)! A kisokos végén jelezzük néhány segítő szervezet elérhetőségét.

Lakáshitelek:

- Egyeztess a hitelezővel (pl. bank, pénzüintézet) a hitel átütetmezéséről. Sok helyen van erre lehetőség, de az első lépést neked kell megtenni!
- Egyeztess a végrehajtóval is (pl. kérj részletfizetést vagy haladékot).
- Keresd fel a helyi családsegítő központot, érdeklődj ilyen esetekben elérhető támogatási lehetőségekről (pl. lakásfenn-tartási támogatás, rendkívüli települési támogatás bizonyos helyeken elérhető ilyen esetekben).

KILAKOLTATÁS MENETE

Az, hogy milyen módon tudnak kilakoltatni attól, függ, hogy hogyan tartózkodsz a lakásban (milyen jogviszonyban, milyen minőségben vagy ott). Három ilyen formát különíthetünk el: „önkényes” lakásfoglalót, bérlet és tulajdonost.



1. „Önkényes lakásfoglaló”:

„Önkényes lakásfoglalónak” nevezik azt a lakót, aki úgy lakik egy lakásban, hogy az nem az ő tulajdona és nem is bérli azt. A jogcím nélküli használatól az különbözteti meg, hogy soha nem volt jogosult a lakásban tartózkodni.

Ha „önkényes lakásfoglaló” vagy, akkor a bíróság rendeli el a lakás kiürítését, amennyiben az a tudomására jut. A bíróság öt napon belül dönt arról, hogy el kell hagynod a lakást. Ezt a döntést a bírósági végrehajtó kézbesíti neked vagy egy veled élő nagykorú személynek. Ezután két napod van arra, hogy elhagyd a lakást. Ha nincs ott senki, vagy csak kiskorú van a lakásban, az ajtóra kell kifüggeszteniük a felszólítást. Ezután két nap múlva visszajönnek ellenőrizni a lakást, és ha addigra nem ürítetted ki, akkor a végrehajtó kiüríti a lakást. Ha nem vagy otthon, vagy nincsenek otthon nagykorú családtagjaid, akkor a végrehajtó lefoglalja a dolgaiddat és kifüggeszt egy jegyzőkönyvet az ajtóra, hogy hol és mikor veheted ezeket át.



Amennyiben „önkényes lakásfoglaló” vagy, a kilakoltatási moratórium nem vonatkozik rád. **December 1. és március 1 között is kilakoltathatnak.** Ennek ellenére előfordulhat, hogy a végrehajtó a téli moratórium utánra halasztja a lakás kiürítését.

Tanács:

Minél előbb egyeztess a polgármesterrel és/vagy a lakásosztály vezetőjével, és kérj méltányossági alapon bérleti szerződéskötést, egyéni elbírálást. Egyéni elbírálást kérhetsz bármikor, de legkésőbb akkor tedd ezt meg amikor a lakás kiürítésére vonatkozó felszólítást a bíróságtól.

2. Bérló (önkormányzati vagy magántulajdonú lakásban):



Bérloként csak a bérleti szerződés felbontása után lehet bárkit kilakoltatni. A bérleti szerződés megszűnésének több oka is lehet, a két leggyakoribb:

1. ha rezszi- vagy lakbérhátralékod van, nem tudod fizetni, és ezért felmondják a szerződést;
2. ha lejárt a határozott idejű bérleti szerződésed.

Ha lejárt a szerződésed, akkor jogcím nélküli használóvá válsz, amire más szabályozás vonatkozik, mint az „önkéntes lakásfoglalókra”, mivel ők soha nem laktak jogszerűen a lakásban, te viszont a szerződésbontásig igen.

Két típusú bérleti szerződést különböztetünk meg: a határozott időre szólót és a határozatlan időre szólót. A két típusnál eltér a kilakoltatás menete.

Határozott idő: amikor a szerződésbe foglalják, meddig bérelheted a lakást.

Határozott idejű szerződés esetén a határozott idő lejártá után jogcím nélküli lakóvá válsz. Ilyenkor a bérbeadó 60 napon belül kérheti azt, hogy a bíróság alkalmazza az „önkéntes lakásfoglalókra vonatkozó szabályokat” (lásd az előző szakaszban). Ilyenkor csak azt kell igazolnia, hogy a szerződésben foglalt határozott idő eltelt. Ha ezt igazolja, a bíróság 5 munkanapon belül elrendeli a lakás kiürítését. Innentől ugyanazok a szabályok vonatkoznak rád, mint az önkéntes „lakásfoglalókra”. **Ugyanakkor a kilakoltatási moratórium rád is vonatkozik, tehát december 1. és március 1. között nem lakoltathatnak ki.**



Ha a bérbeadó vagy a tulajdonos hatvan napon belül nem kéri a végrehajtást, akkor a határozatlan idejű szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni rád is.

Határozatlan idő:

Ha határozatlan idejű szerződésed van, akkor tartozás felhalmozása esetén fenyegethet kilakoltatás (vagy pl. ha rongálod, vagy nem rendeltetésszerűen használod a lakást). Ha tartozásod van, a bérbeadónak először minden esetben fel kell szólítania arra, hogy fizess meg az elmaradást. Ha ezt nem teszed meg, akkor felmondhatja a szerződést. Ha te ennek ellenére a lakásban maradsz, akkor bírósághoz kell fordulnia. Tehát ő maga nem ürítheti ki a lakást.

A bíróság dönt a kilakoltatásról, majd a bírósági végrehajtó lakoltathat ki, vagyis ő ürítheti ki a lakást. Tehát a bérbeadó/tulajdonos soha nem lakoltathat ki, csak a végrehajtó. Minden lépésről (bírósági ügy, bírósági végzés, végrehajtó által kitűzött dátum) írásos értesítést kell kapnod, és ez nem egyik napról a másikra történik. Ha el is rendelik a végrehajtást, de még nincs hova menned, kérheted a bíróságtól a végrehajtás felfüggesztését.



Fontos: Ha a szerződésed közjegyzői okiratba foglalták, akkor nem köteles a tulajdonos bírósághoz fordulni, hanem rögtön kérheti a bérbeadó a végrehajtást. Természetesen előtte téged is értesítenie kell.



Tanács:

Ha el is rendelik a végrehajtást, de még nincs hova menned, kérheted a bíróságtól a végrehajtás felfüggesztését. A bíróság csak akkor fogja ezt elrendelni, ha ezt méltányolható okra hivatkozva kéred, és nem süjtöttak az eljárás alatt rendbírással. Ha elrendelik a felfüggesztést, ennek időtartama maximum **6 hónap**.

A bírósági végrehajtó is meghosszabbíthatja az önkéntes kiköltözésre nyitva álló határidőt, ha a végrehajtást kérő jogi személy (pl. önkormányzat, lakásgazdálkodó). Ennek időtartama **90 nap**. A kérelmet a végrehajtásról szóló irat kézhezvételétől számított 15 napon belül kell eljuttatni a végrehajtóhoz.

3. Tulajdonos



Egy válásról szóló bírósági végzés részeként, vagy tartozás miatt is el lehet rendelni kilakoltatást. Bármelyik esetben a kilakoltatást hivatalos eljárásnak kell megelőznie. Ha pénztartozásod van (pl. rezszi vagy közös költség), akkor elsősorban a jövedelmedből kell megpróbálniuk levonni a tartozásod, csak ezután vehetik el a lakásod. Ez alól kivétel, ha jelzálogot kötöttél ki a lakásra.

A lakást vagy házat a végrehajtó árverésen adja tovább. Ha sikeres az árverés, 30 napon belül kell elhagynod a lakást.

Tanács:



Ha el is rendelik a végrehajtást, de még nincs hova menned, kérheted a bíróságtól a végrehajtás felfüggesztését. A bíróság csak akkor fogja ezt elrendelni, ha ezt méltányolható okra hivatkozva kéred, és nem sújtottak az eljárás alatt rendbírsággal. Ha elrendelik a felfüggesztést, ennek időtartama maximum **6 hónap**.

A bírósági végrehajtó is meghosszabbíthatja az önkéntes kiköltözésre nyitva álló határidőt, ha a végrehajtást kérő jogi személy (pl. önkormányzat, lakásgazdálkodó, bank). Ez **90 nap**. A kérelmet a végrehajtásról szóló irat kézhezvételétől számított 15 napon belül kell eljuttatni a végrehajtóhoz.

Az adós kérelmére a bíróság maximum 6 hónapos halasztást adhat. Ezt az ingatlan becsértének közlésétől számított 15 napon belül kell kérni. Csak akkor van erre lehetőség, ha bizonyítod, hogy az elhelyezéset ideiglenesen sem tudod biztosítani.

Nincs lehetőség halasztásra, ha már egyszer elrendelték a végrehajtás felfüggesztését, vagy rendbírsággal sújtottak az eljárás alatt.

▶ **KILAKOLTATÁSI MORATÓRIUM**

Minden év december 1. és március 1 között tilos a kilakoltatás!
Ez az „önkéntes lakásfoglalókra” nem vonatkozik.

▶ **EGÉSZSÉGTELEN LAKÁS**

Ha a lakásod egészségkárosító – penészes – akkor mindenképp jelezd az önkormányzat felé ezt és kérj felújítást vagy cserelakást!

A kérelmeddel a kerület vagyongazdálkodó szervezetéhez kell fordulnod!



Az egészségkárosító lakások helyzete kiemelt ügyünk, ezért **fordulj bizalommal a Város Mindenkié csoport Utcajogász csapatához** – elérhetőségeinket a füzet hátoldalán találod!

VÁROSREHABILITÁCIÓ - CSERELAKÁS:



Fontos, hogy ha önkormányzati bérlakásban élsz, és azért szűnik meg a bérleti szerződésed, mert az önkormányzat fel akarja újítani vagy éppen le akarja rombolni az épületet, akkor – **ha van érvényes bérleti szerződésed** – köteles számodra hasonló adottságokkal rendelkező **cserelakást** felajánlani. Figyelembe kell venni mindkét lakás komfortfokozatát, alapterületét, műszaki állapotát, lakóhelyiségeinek számát, településen és épületen belüli fekvését és a lakbérét. Ha mindezen szempontok szerint hasonló lakást ad, és te azt nem fogadod el, akkor nem köteles másikat felajánlani.



Ha a felajánlott lakás nem megfelelő, vagyis nem hasonló adottságú, mint ahonnan ki akarnak költöztetni, akkor elutasíthatod, mert jogod van egy hasonló lakáshoz. Ha az önkormányzat nem ajánl fel másikat, és ragaszkodik ahhoz, hogy kiköltözz, **fordulj jogi segítségért.**

Addig nem költöztethetnek ki, amíg nem adnak megfelelő lakást.



Nem vagy arra kötelezhető, hogy saját költségeden újítsd fel a felajánlott cserelakást, ha az rossz állapotú. Az viszont egyéni alku tárgyát képezheti, hogy nagyobb, de felújítandó lakást kapj cserébe.

Nem köteles felajánlani az önkormányzat másik lakást, ha az adott településen (vagy ha a főváros egyik kerületében élsz, akár bármelyik másik kerületben) van már a tulajdonodban egy beköltözhető állapotban lévő lakás vagy ház.

Arra is van lehetőség, hogy az önkormányzat nem cserelakást ajánl fel, hanem pénzösszeget (melynek összegét, kiszámításának módját a helyi lakásrendeletben határozza meg). Ezt nem vagy köteles elfogadni, ha inkább cserelakást szeretnél.

TOVÁBBI SEGÍTSÉG

Kerületi családsegítő központok

Tájékozódj a helyi családsegítő központ, szociális intézményeknél elérhető segítő szolgáltatásokról.

A budapesti kerületek családsegítő központjairól elérhető itt egy lista: www.budapestedu.hu/gyermekvedelem/intezmenyek/csaladsegito_kozpontok

Egyéb szervezetek

Lakhatási segítség:

Szalmaszál a Hajléktalanokért Alapítvány
1097 Bp., Gubacsi út, 21.
06 1 577 0519

Jogi segítség:

Nép Ügyvédje Jogi segítségnyújtó szolgálat
06 80 244 4444

Kulcs-tartó Program
06 20 418 45 16

Segítség díjhátralékosoknak:

Héra Alapítvány

06 1 225 1770

Hálózat Alapítvány

kerületi családsegítőkön keresztül

Devizahiteles érdekérvényesítés

Banki Hitel Károsultjainak Egyesülete

06 1 220 3170

Devizaadósok Érdekvédelmi Szövetsége

06 20 493 7508

Információ a hajléktalan-ellátásról:

24 órás diszpécsterszolgálat Budapesten (Menhely Alapítvány)

06 1 338 4186

<http://www.menhely.hu/>

1082 Budapest, Szentkirályi utca 22 - 24.

A VÁROS MINDENKIÉ

A Város Mindenkié (AVM) csoport olyan lakásszegénységben élő, hajléktalan vagy hajléktalanságot megtapasztalt aktivistákból és szövetségeseiből áll, akik tenni akarnak egy egyenlőségen alapuló és igazságos társadalomért. Célunk, hogy kiálljunk a lakhatási gondokkal küzdő és hajléktalan emberek méltóságáért, és küzdjünk a lakhatáshoz való jogért.

Elérhetőségeink

<http://avarosmindenkie.blog.hu/>

www.facebook.com/avarosmindenkie

Lakhatás munkacsoport

lakhatási érdekvédelem az AVM-en belül:

avarosmindenkie@gmail.com

06 30 370 7751 (Pósfai Zsuzsi)

Utcajogász

minden pénteken 15.00-17.00 Blaha Lujza tér

avarosmindenkie@gmail.com

06 30 511 0861 (Kispál Sándor)

