

Lakásbérlet



Funded through ELA Translation Facility for Information



ombudsman
Public Defender of Rights



ombudsman for children
Defender of Children's Rights

Ismertetjük a lakásbérlet alapvető szabályait, továbbá a bérleti díj emelésére, a bérleti jogviszony megszüntetésére és a bérleti jogviszony átruházására vonatkozó tudnivalókat. Elmagyarázzuk, hogyan tudja megvédeni magát, és ki segíthet ebben.

Néhány helyen hivatkozni fogunk a Polgári Törvénykönyv (a 89/2012. sz. törvény) rendelkezéseire. Ennek aktuális szövege megtalálható például a [Zákony pro lidi](#) (Törvények mindenkinnek) weboldalon.

Az ombudsman tájékoztató füzetei megtalálhatók a [www.ochrance.cz](#) weboldalon, a [Nem tudom, mit tegyek a jelenlegi helyzetemben](#) részben.



Kötelező írásba foglalni a lakásbérleti szerződést? [2237. cikk]

Igen, de ha szóban állapodtak meg, **a bérbeadó nem hivatkozhat arra**, hogy az írásbeli forma hiánya miatt **a szerződés érvénytelen**. Az érvénytelenségre csak a bérő hivatkozhat, de ő is csak addig, amíg be nem költözött.



A bérbe adott helyiségnak mindenépp lakhatásra vonatkozó használatbavételi engedéllyel kell rendelkeznie? [2236. cikk]

Nem kötelező. A bérbeadó megállapodhat a bérővel nem lakáscélú helyiség bérbeadásáról is. Erre is a lakásbérlet szabályai fognak vonatkozni. A bérbeadó nem kérdőjelezheti meg a szerződés érvényességét. Ha a helyiség jogi szempontból nem lett volna a beköltözésre és lakhatásra alkalmas, a bérő azonnal felmondhatta volna a bérleti szerződést a 2232. cikk alapján.



Beköltözhet hozzáam egy rokon vagy barát? [2272. cikk]

A bérbeadó hozzájárulása nélkül csak az ún. **közeli hozzátartozók** (egyenesági rokon, testvér, házastárs vagy bejegyzett élettárs, valamint olyan személyek, akik hasonló kapcsolatban állnak, és akiknek a sérelmét Ön saját sérelemként érzékelné; 22. cikk) költözhetnek be. **Más személyek** esetében a bérbeadó a bérleti szerződésben kikötheti, hogy a beköltözéshez az ő **hozzájárulása** szükséges.

A bérbeadó ugyanakkor megkövetelheti, hogy a lakásban lakók száma megfeleljen a **lakás méretének**, és ne akadályozza a lakás rendeltetésszerű használatát és az egészséges lakhatási feltételeket. Ha ez nem teljesül, akkor **megtölthatja az újabb családtag beköltözését**.



Felmondhatja-e a bérő a bérleti szerződést?

Igen A **határozatlan időre szóló bérleti szerződést bármilyen okból**, indokolás nélkül is felmondhatja [2231. cikk].

A **határozott időre** szóló bérleti szerződést a bérő akkor mondhatja fel, ha a szerződéskötéskor fennálló körülmények úgy megváltoztak, hogy tőle észszerűen nem várható el a bérlet folytatása [2287. cikk].

A felmondási idő mindenkorban három hónap, és az értesítés készhezvételét követő naptári hónap első napjától számítandó.

A bérző **azonnali hatállyal** (azaz felmondási idő nélkül) is felmondhatja a bérleti szerződést, ha a bérbeadó különösen súlyosan megszegi kötelezettségeit, vagy ha a lakás használhatatlanná válik [2266., 2268., 2227. és 2232. cikk].



Mikor és hogyan mondhatja fel a bérbeadó a bérleti szerződést? [2288. cikk]

A **bérbeadó három hónapos felmondási idővel** a **határozott** és a **határozatlan** időre kötött bérleti szerződést is felmondhatja a következő esetekben:

- a bérző **súlyosan megszegi a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségét**,
- a bérzőt a bérbeadó, a vele egy háztartásban élő személy vagy a házban lakó személy vagy a ház bármely más vagyontárgya ellen **szándékosan elkövetett bűncselekmény miatt elítélték**;
- a lakást ki kell üríteni, mert közérdekből olyan módon kell rendelkezni a lakással vagy az épülettel, hogy a **lakás többé nem lesz használható**, vagy
- **más, hasonlóan súlyos ok** áll fenn a bérleti szerződés felmondására.

A **határozatlan időre** szóló bérleti szerződést a bérbeadó **három hónapos felmondási idővel** a következő esetekben is felmondhatja:

- a **lakást maga kívánja használni, vagy a házastársa**, aki a benyújtott válókereset miatt elhagyni készül a közös háztartást, illetve a házasságot már felbontották,
- a bérbeadó a lakást saját **rokonának** vagy házastársa közeli hozzátartozójának kívánja biztosítani, akár egyenesági rokonról, akár az oldalági második fokú rokonságról (testvér) van szó.

A felmondásnak **írásban** kell történnie, és a másik félnek **kézhez kell kapnia** azt. A felmondási idő az értesítés készhezvételét követő naptári hónap első napjától számítandó.

A felmondásnak tartalmaznia kell a **felmondás indokát**, ellenkező esetben érvénytelennek vagy vélemezettnek számít (mintha nem létezne).

A bérbeadó köteles a bérzőt tájékoztatni a felmondással szembeni **kifogás benyújtásának jogáról**, hogy a felszólítás kézbesítésétől számított két hónapon belül a **bírósághoz fordulhat a felszólítás érvényességének felülvizsgálata érdekében**. Ha ezt a tájékoztatást a bérbeadó elmulasztja, a felmondás **érvénytelen**.



A bérbeadó azonnali hatállyal is felmondhat nekem? [2291. cikk]

A bérbeadó abban az esetben **mondhat fel felmondási idő nélkül**, és követelheti, hogy a bérző legkésőbb a felmondástól számított egy hónapon belül **költözzen ki** a bérlembenből, ha a bérző különösen súlyosan megszegi valamely kötelezettségét (például három hónapon át nem fizeti a bérleti díjat, megrongálja a lakást vagy az épületet stb.). **Ezt megelőzően azonban a bérbeadónak fel kell szólítania a bérzőt**, hogy hagyjon fel a magatartásával, vagy szüntesse meg a jogellenes állapotot.

Ha a felmondást **nem előzte meg felszólítás**, vagy a felmondásban **nincs megjelölve a felmondás indoka**, a felmondás érvénytelennek minősül – úgy kell tekinteni, mintha nem is létezne (látszólagos).



Védekezhetek/köteles vagyok-e védekezni a felmondás ellen? [2290. cikk]

Igen, az értesítés kézhezvételétől számított **két hónapon belül** kérheti a **bíróságtól annak felülvizsgálatát, hogy a felmondás indokolt-e** (megalapozott-e). A keresetnek ezen határidőn belül meg is kell érkeznie a bírósághoz, pusztán a feladása nem elegendő.

Ha a keresetet **nem nyújtja be, később már nem vitathatja a felmondásban megjelölt indok fennállását** (a felmondás érvényes lesz). Ezért nem szabad megvárni, amíg a bérbeadó benyújtja a lakás kiürítésére vonatkozó keresetet, mert akkor már késő lesz.

A keresetet azonban nem kell benyújtania ebben a határidőben, ha a felmondás érvénytelen vagy látszólagos (például ha nem volt írásbeli, nem tartalmazott felmondási indokot vagy nem tartalmazta a jogorvoslat lehetőségére vonatkozó tájékoztatást). Ezeket a hibákat a bíróság a lakás kiürítésére irányuló perben is figyelembe veszi, amelyet a bérbeadónak kell megindítania, ha a bérző nem költözik ki.



Köteles vagyok fizetni a bérleti díjat a felmondás jogellenessége miatt indított per ideje alatt?

Igen Emellett eleget kell tennie a bérleti jogviszonyból eredő egyéb kötelezettségeknek is (például a szolgáltatásokra vonatkozó előlegek fizetése).



Hogyan határozzák meg a bérleti díj összegét? Emelheti-e a bérbeadó a bérleti díjat? [a 2246. cikktől]

A bérleti díjról a bérbeadó és a bérző közösen állapodik meg. Megállapodhatnak annak évenkénti emelésében is.

Ha a felek a bérleti díj emelésében **nem állapodtak meg**, de azt kifejezetten nem is zárták ki, a **bérbeadó javasolhatja a bérleti díj emelését**, legfeljebb azonban a helyben szokásos, összehasonlítható bérleti díj mértékéig. Ezt legkorábban a legutóbbi emeléstől számított 12 hónap elteltével teheti meg, és három éven belül az emelés mértéke nem haladhatja meg a 20%-ot.

Ha a bérző beleegyezik az emelésbe, azt írásban közli a bérbeadóval (két hónapon belül), és a javaslat kézhezvételét követő harmadik naptári hónaptól kezdődően elkezdi fizetni az újonnan megállapított bérleti díjat.

Ha a bérző két hónapon belül **nem közli, hogy beleegyezik** az emelésbe, a bérbeadó további legfeljebb három hónapon belül **pert indíthat a bíróságon, hogy az állapítsa meg a bérleti díjat** a helyben és időben szokásos mértékben, attól az időponttól kezdve, amikor a keresetet benyújtották.



Megnövelheti-e a bérbeadó a bérleti díjat az épület átalakítása után? [2250. cikk]

Ha az átalakítások javítják a lakhatási feltételeket, a bérbeadó a **költségek észszerűen felmerült részének 10%-ával** emelheti a bérleti díjat évente, ha erről legalább a bérzők kétharmadával megállapodott.

Megállapodás hiányában a bérleti díjat a **ténylegesen felmerült éves költségek 3,5%-ával** növelheti.



Előleget fizetek a szolgáltatásokért, betekinthetek a számlázás alapjául szolgáló dokumentumokba?

A bérző köteles a lakással kapcsolatos szolgáltatásokra előleget fizetni, hacsak a bérbeadóval másként nem állapodik meg. Például **együsszegű átalánydíjat** fizethet azon szolgáltatásokért, amelyek nem kerülnek elszámolásra.

Egyéb esetekben a bérbeadónak az előlegként fizetett összegeket a számlázási időszak végétől számított **négy hónapon belül el kell számolnia**, és ha a bérző ezt kéri, öt hónapon át lehetővé kell tennie számára, hogy **betekintsen a számlázás alapjául szolgáló dokumentumokba** (igazolnia kell a szolgáltatásokra vonatkozó költségeket), valamint meg kell engednie, hogy a bérző másolatot készítsen a dokumentumokról. A hátralékt vagy a túlfizetést megállapodás szerint, legkésőbb az elszámolás kezhezvételétől számított négy hónapon belül kell rendezni.

Részletek a [Költségek elszámolása](#) című tájékoztatóban találhatók.



Mi az a biztosíték (kaució)? Mekkora az összege? Hogyan jár vissza? [2254. cikk]

A bérleti szerződés megkötésekor megállapodhatnak abban, hogy a bérző **pénzbeli biztosítékot** ad a bérbeadónak a bérleti díj megfizetésére és egyéb kötelezettségei teljesítésére. A biztosíték összege nem haladhatja meg a **havi bérleti díj háromszorosát**.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérbeadó köteles **visszaadni a bérzőnek a kauciót**, csökkentve azt az esetleges tartozások összegével. A bérzőt a biztosíték átadásától kezdve **kamat illeti meg**, legalább a törvényes kamatláb mértékében. A törvény azonban nem határozza meg a kamatlábat. Felhasználhatók ugyan a Cseh Nemzeti Bank statisztikái a háztartásoknak nyújtott banki hitelek kamatlábáról, de célszerűbb fix éves kamatlábat kikötni. A megállapodás nem zárhatja ki a bérző kamathoz való jogát, illetve nem állapíthat meg szimbolikus (elhanyagolható) kamatot.



Kiadhatja-e a bérző a lakást albérletbe? [2274–278. cikk]

Ha a bérző **továbbra is a lakásban lakik**, a bérbeadó **hozzájárulása nélkül is** albérletbe adhatja a lakás **egy részét**. A bérbeadónak azonban be kell jelentenie, hogy a lakásban lakók száma megnövekedett.

Ha a bérző **nem lakik a lakásban**, vagy a **teljes lakást** albérletbe kívánja adni, ehhez a bérbeadó **írásbeli hozzájárulása** szükséges.

A bérbeadó az albérlővel semmilyen jogviszonyban nem áll. Az albérlet a bérleti jogviszony megszűnésével automatikusan megszűnik.



A bérő tartós távolléte a lakásból [2269. cikk]

Ha a bérő tudja, hogy **két hónapnál hosszabb ideig** nem lesz a lakásban, és hogy a lakáshoz **való hozzáférés nehézségekbe** ütközik, erről kellő időben tájékoztatnia kell a bérbeadót, és meg kell neveznie azt a személyt, aki szükség esetén hozzáférést biztosít a lakáshoz. Ha ezt nem teszi meg, a bérbeadó indokolt esetben kinyithatja a lakást.

⚡ A bérő halála – a bérleti szerződés átszállása? [2279–2284. cikk]

Ha a bérő meghal, a **bérleti jogviszony átszáll** azokra, akik vele közös háztartásban éltek, feltéve, hogy nem rendelkeznek saját lakással. A házastárstól, élettárstól, szülőtől, testvértől, fiától, menyétől, gyermektől vagy unokától eltérő személyekre a bérleti szerződés csak akkor száll át, ha ehhez a bérbeadó kifejezetten hozzájárult.

Az ilyen bérleti szerződések **legkésőbb az átruházást követő két év elteltével megszűnnék**, kivéve a 70 év feletti bérlöket. A átszállás időpontjában 18. életévéket be nem töltött bérők esetében a bérleti szerződés 20. születésnapjuk napján szűnik meg, kivéve, ha a tulajdonossal ettől eltérően állapodtak meg.

Az a személy, akire a bérleti jog átszállt, a bérleti jogviszonyt **azonnali hatállyal felmondhatja** azzal, hogy ezt legkésőbb a **bérő halálát követő egy hónapon belül** írásban bejelenti a bérbeadónak.



Részesülhetek-e lakhatási támogatásban?

Igen Részletek a [Lakhatási hozzájárulás](#) és a [Lakhatási pótlék](#) című tájékoztatókban találhatók.



Segíthet-e az ombudsman a bérleti díjjal kapcsolatos problémáimban?

Nem, kivéve, ha hátrányos megkülönböztetésről van szó. Nem avatkozhat be akkor sem, ha a bérbeadó az önkormányzat. Ezeket a magánjogi vitákat kizárolag a bíróság jogosult eldönten. Részletek az [Ombudsman](#), az [Önkormányzatok](#), a [Bíróságok](#) és a [Diszkrimináció](#) című tájékoztatókban találhatók.



Ki segíthet tehát?

Ha nem sikerül megegyezésre jutni, a **bírósághoz** kell fordulnia. A jogi tanácsadást, illetve adott esetben a bíróságon való képviseletet az **ügyvéd** látja el. Alapvető információkhoz a regionális **polgári tanácsadó irodákban**, illetve a **Cseh Bérlők Szövetsége** tanácsadó irodáiban is hozzá lehet jutni. További információk a [Jogi segítség](#) és a [Polgári tanácsadó irodák](#) című tájékoztatókban találhatók.