

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-8. melléklete bizalmas!

**Tájékoztató
a Közjóléti Bizottság részére
a lakásbérleti jogviszonyok 2021. II. félévi alakulásáról**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 13. § (5) bekezdése alapján elkészítette a lakásbérleti jogviszonyok 2021. év II. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2021. II. félévi alakulásával kapcsolatos statisztikai adatokat, havonta kimutatva az abban bekövetkezett változásokat, az adott időszakban megkötött lakásbérleti szerződések típusait, a bérleti jogviszony keretében vagy jogcím nélkül lakott lakások bérleti jogviszony, illetve a jogcím nélküli használat időtartama szerinti megoszlását, továbbá az üres lakások számának alakulását. Az üres lakások száma magában foglalja azokat a lakásokat is, melyek a lakásgazdálkodásban bérbeadással már nem hasznosíthatóak, pl. az adott épület kiürítése miatt, de a lakásgazdálkodásból még nem lettek kivonva (*1. melléklet*). A *2. mellékletben* az a lakás jelenik meg, amely az adott időszakban a lakásgazdálkodásból kivonásra került más célú hasznosítás végett.

A beszámoló a *3. mellékletben* részletezi azokat szerződéseket, amelyek a koronavírus-járvány miatt kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggésben alkalmazandó egyes szabályokról szóló 13/2020. (XI. 23.) önkormányzati rendelet értelmében a 2020. II. félév folyamán vagy azt megelőzően automatikusan meghosszabbodtak.

Az automatikusan meghosszabbodott határozott idejű szerződésektől függetlenül 2021. II. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói döntések (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri bérbeadói döntés) alapján – a *4. mellékletben* részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2021. december 31. napjáig 244 bérleti szerződést kötött meg. Az *5. mellékletben* jelennek meg azok a bérbeadói hozzájárulások, amelyek esetében a lakásbérleti szerződések megkötése a bérbeadói hozzájárulás ellenére nem teljesült.

A Lakásrendeletben foglaltak alapján 2013 júniusától kezdődően a Népjóléti, majd a Humánszolgáltatási, illetve jelenleg a Közjóléti Bizottság számos olyan új lakásigénylő, illetve lakásmobilitás keretében továbbköltöző kérelmét tárgyalta, akik számára a lakások bérbevételét helyreállítási kötelezettség vállalása mellett biztosította az Önkormányzat. Az ilyen formában bérbe adott lakásokban a bérlők a helyreállítási munkálatokat többnyire határidőben, esetenként további határidő-hosszabbítás mellett befejezték, így a Vagyonkezelő velük a lakhatási célú, határozott időre szóló bérleti szerződést a beszámoló fordulónapjáig megkötötte. A *6. melléklet* tanúsága szerint a helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakások többségében a bérlők az előírt kötelezettségeket teljesítették, s ezáltal jogosulttá váltak a lakás lakhatási célú bérbevételére. Az utóbbi időszakban tapasztalható, hogy a helyreállítási kötelezettséggel bérleti jogot szerző bérlők többsége a munkálatok elvégzésére biztosított hat hónapos időtartam alatt – szakemberhiányra vagy a járványhelyzet miatti megbetegedésekre hivatkozva – nem tudja teljesíteni teljeskörűen a vállalt feladatokat, és a munkálatok befejezésére három hónapos határidő-hosszabbítást kérnek.

A Vagyonkezelő tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot a jogcím nélküli használattal érintett lakások köréről (7. melléklet). A jogcím nélkül használt lakások egy részénél – ahol a határozott idejű bérleti szerződés lejárt, és a bérlő nem intézkedett a lakás újbóli bérbevétele iránt – gyorsított végrehajtási eljárás indul. Azon lakások esetében, ahol a lakáskiürítésre a korábbi bérleti szerződés feltételrendszere alapján gyorsított eljárásban nincs lehetőség, peres, illetve – jogerős lakáskiürítési ítélet alapján – végrehajtási eljárást kezdeményez a Vagyonkezelő.

A 8. melléklet a bérlői költségviselés mellett megvalósuló és megállapodás alapján a bérbeadó által a munkálatok elvégzését követően a bérlő részére bérbeszámítással megtérítendő lakáskorszerűsítési beruházásokat részletezi.

Az előterjesztés 3-8. mellékletei személyes adatot tartalmaznak, ezért nem tehetőek közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésére is.


Kérem a Tisztelt Bizottságot, szíveskedjék a tájékoztatót megtárgyalni.

Budapest, 2022. február , ”

2022 FEBR 09.


Mustó Géza Zoltán

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2021. július - december

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2021. 07.31.	2021.08.31.	2021.09.30.	2021.10.31.	2021.11.30.	2021.12.31.	Összesen
Lakásállomány	2336	2338	2337	2341	2340	2341	
Üres lakások	333	333	327	327	315	318	
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	2003	2005	2010	2014	2025	2023	
Új bérbeadás	3	7	10	12	16	1	49
Lakáscsere				3			3
Szerződésmódosítás (jogviszonyfolytatás, újbóli bérbeadás)	33	25	32	40	39	23	192
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	5	5	8	6	5	4	33
Végrehajtással fogatosított lakáskiürítések							
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződésai is)	1218	1217	1209	1204	1200	1198	
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződésai is)	785	788	801	810	825	825	
Lejárt határozott idejű szerződések	33	30	39	46	50	45	
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések		2		1	24		27
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott							

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2021. július - december*2. melléklet*

Ssz.	Ingatlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Zágrábi utca 13/A fszt.	más célú hasznosítás miatt lakásgazdálkodásból kivont, 433/2021. (IX. 16.) KÖKT