

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-7. melléklete bizalmas!

**Tájékoztató  
a Közjóléti Bizottság részére  
a lakásbérleti jogviszonyok 2024. 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 rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 13. § (5) bekezdése alapján elkészítette a lakásbérleti jogviszonyok 2024. év II. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2024. 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* azok a lakások jelennek meg, melyek az adott időszakban a lakásgazdálkodásból kivonásra kerültek vagy az adott ingatlanokra az Önkormányzat hasznosítási joga, esetleg tulajdonjoga megszűnt (pl. elidegenítés).

A 2024. II. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri bérlőjelölés) alapján – a *3. mellékletben* részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2024. december 31. napjáig 205 bérleti szerződést kötött meg. A *4. mellékletben* jelennek meg azok a bérbeadói hozzájárulások, amelyek esetében a lakásbérleti szerződések megkötése a bérbeadói hozzájárulás ellenére nem vagy a beszámoló által érintett időszakon túl teljesült.

A Lakásrendeletben foglaltak alapján 2013 júniusától kezdődően a lakásügyért felelős bizottság számos olyan új lakásigénylő, illetve lakásmobilitás keretében továbbköltöző kérelmet tárgyalta, akik számára a lakások bérbéveletét 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. Az *5. melléklet* tanúsága szerint a helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakások többségében a bérlők az előírt kötelezettségeket teljesítették, s ezáltal jogosulttá váltak a lakás lakhatási célú bérbéveletére. Az utóbbi időszakban tapasztalható, hogy a helyreállítási kötelezettséggel bérleti jogot szerző bérlők többsége a munkálatok elvégzésére biztosított hat hónapos időtartam alatt – jellemzően szakemberhiányra vagy a közműszolgáltatások átírásával, visszakapcsolatásával összefüggő problémákra hivatkozva – teljeskörűen nem tudja teljesíteni a vállalt feladatokat, és a munkálatok befejezésére határidő-hosszabbítást kér.

A *6. melléklet* tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot a jogcím nélküli használattal érintett lakások köréről. A jogcím nélkül használt lakások egy részénél – ahol a határozott idejű bérleti szerződés lejárt, és a bérlő nem intézkedett a lakás újbóli bérbévelete 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 7. 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 3-7. 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, 2025. február „13.”



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

## Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2024. július - december

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2024.07.31.	2024.08.31.	2024.09.30.	2024.10.31.	2024.11.30.	2024.12.31.	Összesen
Lakásállomány	2193	2192	2192	2192	2192	2188	-
Üres lakások	289	286	292	299	302	306	-
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	1909	1906	1900	1893	1890	1882	-
Új bérbeadás	8	-	2	2	1	3	16
Lakáscsere	1	-	-	3	-	-	4
Egyéb szerződéskötés (újbóli bérbeadás, jogviszonyfolytatás, szerződésmódosítás)	31	25	41	30	41	17	185
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	23	3	7	7	5	8	53
Végrehajtással fogatosított lakáskiürítések	-	-	3	1	1	1	6
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződésai is)	1033	1030	1030	1025	1023	1018	-
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződésai is)	876	876	870	868	867	864	-
Lejárt határozott idejű szerződések	25	48	46	49	51	57	-
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések	-	13	-	-	9	-	22
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott	-	-	1	-	-	-	1

**Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2024. július - december***2. melléklet*

<b>Ssz.</b>	<b>Ingatlan címe</b>	<b>Lakásgazdálkodásból kivonás oka</b>
1.	Kada utca 24. fszt. 5.	elidegenítés
2.	Mádi utca 10. fszt. 20.	elidegenítés
3.	Mádi utca 10. fszt. 26.	elidegenítés
4.	Óhegy utca 39. fszt. 3.	elidegenítés
5.	Maglódi út 101. fszt. 15.	elidegenítés
6.	Gergely utca 33. fszt. 1.	elidegenítés
7.	Gergely utca 33. fszt. 2-3.	elidegenítés
8.	Gergely utca 33. fszt. 4.	elidegenítés
9.	Gergely utca 33. fszt. 5.	elidegenítés
10.	Gergely utca 33. fszt. 6.	elidegenítés