

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-8. melléklete bizalmas!

**Tájékoztató
a Közjóléti Bizottság részére
a lakásbérleti jogviszonyok 2022. I. 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 2022. év I. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2022. I. 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, tulajdonjoga megszűnt (lakáselidegenítés).

A beszámoló a *3. mellékletben* részletezi azokat a szerződéseket, amelyek a koronavírus-járvány miatt kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggésben alkalmazandó egyes szabályokról szóló 13/2020. (XI. 23.) számú önkormányzati rendelet értelmében a 2022. I. félév folyamán vagy azt megelőzően automatikusan meghosszabbodtak. A koronavírus-járvánnyal összefüggésben elrendelt veszélyhelyzet, mely korábban az automatikus szerződés-hosszabbítás lehetőségét biztosította, 2022. május 31. napjával megszűnt.

Az automatikusan meghosszabbodott határozott idejű szerződésektől függetlenül 2022. I. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri bérbeadói hozzájárulás) alapján – a *4. mellékletben* részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2022. június 30. napjáig 204 db 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 – jellemzően szakember hiányra vagy a közműszolgáltatások átírásával, visszakapcsolatásával összefüggő problémákra hivatkozva – teljesskörűen nem tudja teljesíteni 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 bérvétele 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.

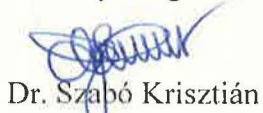
Kérem a Tisztelt Bizottságot, szíveskedjék a tájékoztatót megtárgyalni.

Budapest, 2022. augusztus 17.



Mustó Géza Zoltán

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2022. január - június

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2022.01.31.	2022.02.28.	2022.03.31.	2022.04.30.	2022.05.31.	2022.06.30.	Összesen
Lakásállomány	2336	2335	2335	2337	2336	2335	
Üres lakások	319	322	321	322	321	324	
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	2017	2013	2014	2015	2015	2011	
Új bérbeadás	1	2	3	3	3	10	22
Lakáscsere		1					1
Szerződésmódosítás (jogviszonyfolytatás, újbóli bérbeadás)	20	21	40	23	24	53	181
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	8	6	2	4	2	8	30
Végrehajtással fogatosított lakáskiürítések							
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződesei is)	1197	1191	1186	1184	1181	1174	
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződesei is)	820	822	828	831	834	837	
Lejárt határozott idejű szerződések	38	28	31	31	34	50	
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések	1	11			19	4	35
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott	1					3	4

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2022. január - június

2. melléklet

Ssz.	Ingatlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Sörgyár utca 46. I. em. 1.	elidegenítés
2.	Állomás utca 20. fszt. 7.	elidegenítés
3.	Óhegy utca 39. fszt 7.	elidegenítés
4.	Bihari utca 17. fszt. 2.	elidegenítés
5.	Bihari utca 17. Fsz. 3.	elidegenítés
6.	Kada utca 19. fszt. 6.	elidegenítés
7.	Kelemen utca 34/a fszt. 1.	elidegenítés
8.	Mádi utca 4-6. lakás	elidegenítés