

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-7. melléklete bizalmas!

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

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2022. 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, amelyek a lakásgazdálkodásban bérbeadással már nem hasznosíthatóak, pl. az adott épület kiürítése miatt, de a lakásgazdálkodásból még nem kerültek kivonásra (1. melléklet). A 2. mellékletben azok a lakások jelennek meg, amelyeket az adott időszakban a lakásgazdálkodásból kivontak, vagy amelyekre vonatkozóan Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) hasznosítási joga, esetleg tulajdonjoga megszűnt (elidegenítés).

A 2022. II. félévben a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri bérbeadói hozzájárulás) alapján – a 3. mellékletben részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2022. december 31. napjáig 237 bérleti szerződést kötött meg. A 4. mellékletben jelennek meg azok a bérbeadói hozzájárulások, amelyek esetében a lakásbérleti szerződések megkötésére a bérbeadói hozzájárulás ellenére nem vagy a beszámoló által érintett időszakon túl került sor.

A Lakásrendeletben foglaltak alapján 2013 júniusától kezdődően a lakásügyekért felelős bizottság számos olyan új lakásigénylő, illetve lakásmobilitás keretében továbbköltöző kérelmét tárgyalta, akik számára a lakások bérbérvételét 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 bérbérvételére. 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, ezért a munkálatok befejezésére határidő-hosszabbítást kér.

A Vagyonkezelő tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot a jogcím nélküli használattal érintett lakások köréről (6. 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 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, 2023. február „16”


Mustó Géza Zoltán

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző 

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2022. július - december

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2022.07.31.	2022.08.31.	2022.09.30.	2022.10.31.	2022.11.30.	2022.12.31.	Összesen
Lakásállomány	2336	2336	2336	2338	2337	2336	
Üres lakások	326	326	326	341	341	342	
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	2010	2010	2010	1997	1996	1994	
Új bérbeadás	6	3	13	9	6	1	38
Lakáscsere		1	3	1	1		6
Szerződésmódosítás (jogviszonyfolytatás, újbóli bérbeadás)	25	20	30	45	47	26	193
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	11	2	14	18	8	4	57
Végrehajtással fogatosított lakáskiürítések	6	2	12	12	1		33
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződésai is)	1165	1164	1152	1144	1140	1139	
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződésai is)	845	846	858	853	856	855	
Lejárt határozott idejű szerződések	56	76	70	56	41	49	
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések		5	2		7	1	
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott		1			2		

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2022. július - december*2. melléklet*

Ssz.	Ingatlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Bánya utca 20. fszt. 12	lakásösszevonás a Bánya u. 20. fszt. 11.-el
2.	Alkér utca 7. fszt. 7.	elidegenítés