

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-7. melléklete bizalmas!

Előterjesztés
a Közjóléti Bizottság részére
a lakásbérleti jogviszonyok 2023. I. félévi alakulásáról szóló tájékoztatóról

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 2023. év I. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2023. 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 kerültek kivonásra (1. melléklet). A 2. mellékletben azok a lakások jelennek meg, melyek az adott időszakban a lakásgazdálkodásból kivonásra kerültek vagy az adott ingatlanokra a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) hasznosítási joga, esetleg tulajdonjoga megszűnt (pl. elidegenítés).

A 2023. I. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri bérbeadói hozzájárulás) alapján – a 3. mellékletben részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2023. június 30. napjáig 155 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 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. 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 bérbevételére. 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 befejezése érdekében határidő-hosszabbítást kérnek.

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 bére vétele iránt – gyorsított végrehajtási eljárás indul. Azon lakások esetében, ahol a lakáskiürítésre a korábbi bérleti szerződés feltételrendszere alapján gyorsított eljárásban nincs lehetőség, peres, illetve – jogerős, lakáskiürítést elrendelő 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 tehetők 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. augusztus 18. ”



Mustó Géza Zoltán

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2023. január - június

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2023.01.31.	2023.02.28.	2023.03.31.	2023.04.30.	2023.05.31.	2023.06.30.	Összesen
Lakásállomány	2336	2337	2337	2337	2336	2336	
Üres lakások	347	353	354	357	365	369	
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	1989	1984	1983	1980	1971	1967	
Új bérbeadás	3	-	2	3	1	3	12
Lakáscsere	-	-	2	2	-	3	7
Egyéb szerződéskötés (újbóli bérbeadás, jogviszonyfolytatás, szerződésmódosítás)	39	15	20	19	22	21	136
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	7	5	3	7	10	8	40
Végrehajtással fogatosított lakáskiürítések	-	1	-	-	4	3	8
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződésai is)	1130	1125	1124	1119	1115	1112	
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződésai is)	859	859	859	861	856	855	
Lejárt határozott idejű szerződések	-	47	54	51	38	33	
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések	-	7	-	-	9	-	
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott	-	2	1	-	-	-	

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2023. január - június*2. melléklet*

Ssz.	Ingatlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Kőér utca 46. fszt. 7.	lakásösszevonás miatt megszűnt lakás
2.	Hős utca 15/a fszt. 13.	a lakás tulajdonjogában a kisajátítási eljárás érvénytelenségének bíróság általi megállapítása miatt visszaállt az eredeti tulajdoni állapot