

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-7. melléklete bizalmas!

**Tájékoztató
a Közjóléti Bizottság részére
a lakásbérleti jogviszonyok 2025. 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 2025. I. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2025. 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, esetleg tulajdonjoga megszűnt (pl. elidegenítés).

A 2025. I. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri döntés) alapján – a *3. mellékletben* részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2025. június 30. napjáig 183 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 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 tájékoztató 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, és a munkálatok befejezésére határidő-hosszabbítást kér.

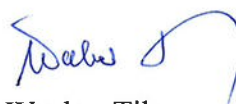
A 6. melléklet tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot a jogcím nélküli használattal érintett lakások köréről. A jogcím nélkül használt lakások egy részénél – ahol a határozott idejű bérleti szerződés lejárt, és a bérlő nem intézkedett a lakás újbóli bérbevétele iránt – gyorsított végrehajtási eljárás indul. 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, 2025. augusztus „19.”



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2025. január - június

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2025.01.31.	2025.02.28.	2025.03.31.	2025.04.30.	2025.05.31.	2025.06.30.	Összesen
Lakásállomány	2130	2126	2126	2120	2120	2120	-
Üres lakások	255	258	261	264	261	266	-
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	1875	1868	1865	1856	1859	1854	-
Új bérbeadás	2	-	1	-	13	2	18
Lakáscsere	-	1	-	-	-	1	2
Egyéb szerződéskötés (újbóli bérbeadás, jogviszonyfolytatás, szerződésmódosítás)	31	23	38	29	16	26	163
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	7	7	4	8	9	8	43
Végrehajtással foglaltatott lakáskiürítések	-	-	-	1	3	2	6
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződésai is)	1014	1011	1006	1001	995	990	-
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződésai is)	861	857	859	855	864	864	-
Lejárt határozott idejű szerződések	48	45	40	31	43	48	-
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések	1	9	-	3	11	2	26
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott	-	-	-	-	-	-	-

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2025. január - június

2. melléklet

Ssz.	Ingtatlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Alkér utca 3. fszt. 3.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
2.	Árpa utca 24. fszt. 4.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
3.	Bánya utca 7. fszt. 2.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
4.	Bánya utca 7. fszt. 3.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
5.	Bánya utca 32.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
6.	Bihari utca 8/c félemelet 14.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
7.	Bolgár utca 10. fszt. 2.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
8.	Cserkesz utca 80. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
9.	Gergely utca 46. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
10.	Gyömrői út 66. fszt. 15.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
11.	Harmat utca 5. fszt. 3.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
12.	Harmat utca 5. fszt. 8.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
13.	Harmat utca 23/b I. em. 8.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
14.	Hölgy utca 22. fszt. 2.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
15.	Hölgy utca 22. I. em. 8.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
16.	Hölgy utca 22. I. em. 9.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
17.	Hölgy utca 22. I. em. 12-14	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
18.	Hölgy utca 22. I. em. 16.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
19.	Jászberényi út 13/b I. em. 7.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
20.	Korányi Frigyes erdősor 1. fszt. 4.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
21.	Korányi Frigyes erdősor 1. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
22.	Korányi Frigyes erdősor 1. fszt. 8.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
23.	Korányi Frigyes erdősor 1. fszt. 9.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
24.	Kőér utca 32. fszt. 1.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
25.	Kőér utca 32. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
26.	Kőér utca 32. fszt. 8	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
27.	Kőér utca 42. fszt. 11.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
28.	Kőér utca 46. fszt. 8.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
29.	Kőér utca 48. fszt. 7.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
30.	Kőér utca 48. fszt. 12.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
31.	Kőér utca 50. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
32.	Kőér utca 50. fszt. 10.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
33.	Kőér utca 50. fszt. 11.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
34.	Kőér utca 50. fszt. 12.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2025. január - június

2. melléklet

Ssz.	Ingtatlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
35.	Kőér utca 50. fszt. 16.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
36.	Szlávy utca 39. fszt. 9.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
37.	Maglódi út 5. fszt. 2.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
38.	Maglódi út 101. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
39.	Maláta utca 13. fszt. 18.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
40.	Maláta utca 14. fszt. 9.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
41.	Maláta utca 14. fszt. 16.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
42.	Maláta utca 14. fszt. 17.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
43.	Mádi utca 126. fszt. 4.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
44.	Mádi utca 126. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
45.	Óhegy utca 1/b fszt. 3.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
46.	Salamon utca 5. fszt. 2.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
47.	Salamon utca 5. fszt. 4.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
48.	Salamon utca 5. fszt. 5-6.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
49.	Salamon utca 5. fszt. 7.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
50.	Salamon utca 15. fszt. 4.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
51.	Salamon utca 15. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
52.	Sörgyár 49/a fszt. 6-7	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
53.	Sörgyár 49/a fszt. 14.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
54.	Szállás utca 14. fszt. 5.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
55.	Szállás utca 32-36. 1. ép. I. em. 4.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
56.	Szállás utca 32-36. 2. ép. III. em. 1.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
57.	Szlávy utca 37. fszt. 3.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
58.	Takarék utca 16. fszt. 223.	408/2024.(XI.21.) lakásgazdálkodásból kivont, a nyilvántartásból kivezetés 2025. januárban valósult meg
59.	Gergely utca 38. fszt. 11.	elidegenítés
60.	Kápolna utca 25. fszt. 10.	elidegenítés
61.	Kápolna utca 25. I. em. 12.	elidegenítés
62.	Korall utca 43. fszt. 8.	elidegenítés
63.	Gyömrői út 39. fszt. 1.	elidegenítés
64.	Gyömrői út 39. fszt. 3.	elidegenítés
65.	Gyömrői út 39. fszt. 4.	elidegenítés
66.	Gyömrői út 39. fszt. 5.	elidegenítés
67.	Gyömrői út 39. fszt. 7.	elidegenítés
68.	Gyömrői út 39. fszt. 8.	elidegenítés