

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-7. melléklete bizalmas!

**Tájékoztató
a Közjóléti Bizottság részére
a lakásbérleti jogviszonyok 2026. 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 2026. I. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2026. 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 2026. I. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri döntés) alapján – a *3. mellékletben* részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2026. június 30. napjáig 182 db 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 kilenc hónapos időtartam alatt – jellemzően szakemberhiányra vagy a közműszolgáltatások átírásával, visszakapcsoltatásával összefüggő problémákra hivatkozva – teljeskörűen nem tudja teljesíteni a vállalt feladatokat, és a munkálatok befejezésére határidő-hosszabbítást kér.

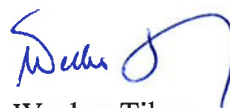
A 6. melléklet tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot a jogcím nélküli használattal érintett lakások köréről. A jogcím nélkül használt lakások egy részénél – ahol a határozott idejű bérleti szerződés lejárt és a bérlő nem intézkedett a lakás újbóli bérbevétele iránt – gyorsított végrehajtási eljárás indul. 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, 2026. szeptember „1.”



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Mózer Éva
jegyző

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2026. január - június

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2026.01.31.	2026.02.28.	2026.03.31.	2026.04.30.	2026.05.31.	2026.06.30.	Összesen
Lakásállomány	2113	2109	2109	2109	2109	2109	-
Üres lakások	291	287	294	295	298	302	-
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	1822	1822	1815	1814	1811	1807	-
Új bérbeadás	6	3	4	10	-	5	28
Lakáscsere	-	1	1		1	-	3
Egyéb szerződéskötés (újbóli bérbeadás, jogviszonyfolytatás, szerződésmódosítás)	32	17	28	20	25	29	151
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	8	5	8	12	6	6	45
Végrehajtással fogatosított lakáskiütések	-	-	1	-	1	3	5
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződésai is)	962	955	947	941	939	936	-
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződésai is)	860	867	868	873	872	871	-
Lejárt határozott idejű szerződések	25	37	38	41	38	44	-
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések	-	14	3	-	1	3	21
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott	-	-	-	-	-	-	-

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2026. január - június*2. melléklet*

Ssz.	Ingtalan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Bánya utca 2. fszt. 4.	elidegenítés
2.	Bánya utca 2. I. em. 25.	elidegenítés
3.	Liget utca 38. fszt. 2.	elidegenítés
4.	Hölgy utca 26. fszt. 3.	elidegenítés