

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 3-7. melléklete bizalmas!

Előterjesztés
a Közjóléti Bizottság részére
a lakásbérleti jogviszonyok 2025. II. 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 2025. II. félévi alakulásáról szóló tájékoztatót.

A tájékoztató tartalmazza a lakásállomány 2025. 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, 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. II. félévében a Vagyonkezelő a bérbeadói hozzájárulások (Közjóléti Bizottság döntése, polgármesteri döntés) alapján – a *3. mellékletben* részletezettek szerint – az arra jogosultakkal 2025. december 31. napjáig 170 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 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, 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. február „ 9. ”

Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián

jegyző_h

Lakásbérleti szerződések statisztikája - 2025. július - december

1. melléklet

Megnevezés	(db)						
	2025.07.31.	2025.08.31.	2025.09.30.	2025.10.31.	2025.11.30.	2025.12.31.	Összesen
Lakásállomány	2118	2117	2117	2113	2113	2113	-
Üres lakások	267	276	287	293	298	290	-
Bérbe adott vagy jogcím nélkül használt lakások	1851	1841	1830	1820	1815	1823	-
Új bérbeadás	7	2	5	-	2	9	25
Lakáscsere	1	-	1	-	-	-	2
Egyéb szerződéskötés (újbóli bérbeadás, jogviszonyfolytatás, szerződésmódosítás)	23	31	27	24	24	14	143
Bérlő által leadott, vagy egyéb módon birtokba vett lakások	8	9	14	11	8	-	50
Végrehajtással fogatosított lakáskiürítések	-	2	6	2	-	-	10
Határozatlan idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott szerződesei is)	984	980	975	971	965	966	-
Határozott idejű szerződések (benne: jogcím nélküliek felmondott és lejárt határidejű szerződesei is)	867	861	855	850	851	858	-
Lejárt határozott idejű szerződések	30	37	37	28	36	43	-
Adott hónapban felmondott bérleti szerződések	3	8	5	-	7	-	23
ebből: cserelakás biztosítása miatt felmondott	1	-	-	-	-	-	1

Lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok - 2025. július - december

2. melléklet

Ssz.	Ingotlan címe	Lakásgazdálkodásból kivonás oka
1.	Maglódi út 103/c fszt. 70.	elidegenítés
2.	Maláta utca 13. fszt. 8.	lakásgazdálkodásból kivont
3.	Petrőczy utca 38. fszt. 2	elidegenítés
4.	Dobó utca 30. fszt. 1.	elidegenítés
5.	Márga utca 18. als. 1.	elidegenítés
6.	Kerepesi út 54. I. em. 18.	elidegenítés
7.	Fokos utca 1. fszt. 3.	elidegenítés