

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
19/2024. (XI.19.) önkormányzati rendelete  
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló  
30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)–(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. §-ában, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84. § (1)–(2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében, valamint a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

*„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)–(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. §-ában, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84. § (1)–(2) bekezdésében, és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”*

**2. §**

A Rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„b) az üzemeltetési és karbantartási feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: FEV IX. Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el.”*

**3. §**

A Rendelet 3. § 4. és 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„4. Közösségi hasznosítás: a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület által végzett, önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének, a bérleti szerződések megkötésének, valamint a hasznok szedésének jogát.*

*5. Közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület.”*

#### 4. §

A Rendelet 4. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) A Szociális és Egészségügyi Bizottság minősített többséggel dönt 1 szobás lakás legfeljebb 3 év határozott időre szóló bérbeadásáról szociális intézményből elbocsátott személy részére, ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le.”*

#### 5. §

A Rendelet 4.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(7) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – a bérbeadó, közösségi hasznosítással érintett ingatlanok esetén pedig a közösségi hasznosító szervezet 1 naptári éven belül legalább egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.”*

#### 6. §

A Rendelet 5. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„5. Lakás bérbeadása szociális alapon, pályázati úton.”*

#### 7. §

A Rendelet 6. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„6. Elhelyezés szociális alapon a LÉLEK program keretében”*

#### 8. §

A Rendelet 11. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„11. Szociális alapú lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel”*

#### 9. §

A Rendelet 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) A lakások bérleti jogviszonyának megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.”*

#### 10. §

A Rendelet 21.§ (9) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[*(9) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető:*

*„e) aki vállalja a (2) bekezdés szerinti bérleti díj és a 17. § (4) bekezdése szerinti közmű díjak megfizetését.”*

#### 11. §

A Rendelet 21.§ (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(13) A piaci alapon bére adott lakások bérleti jogviszonyának megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.”*

#### 12. §

A Rendelet 27. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„27. A lakások és helyiségek elidegenítése”*

### 13. §

A Rendelet 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A bérbe adott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről 100 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó lakások esetén a Gazdasági Bizottság a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérését követően, 100 millió forint forgalmi értéket meghaladó lakások esetén a Képviselő-testület a Gazdasági Bizottság véleményének kikérését követően dönt.*

*Jelen bekezdés alkalmazása során a jelenleg fennálló bérleti jogviszony időtartamán túlmenően a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:*

- a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,*
- b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,*
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”*

### 14. §

A Rendelet 29. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. A vételár a (csökkentett) forgalmi értékkel megegyező összeg.*

*(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egy összegben kell megfizetni. A szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn.*

*A vételár fennmaradó részére szociális alapon bérbeadott lakások esetén évi 5%-os kamat mellett, költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások esetén a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat mellett, 15 évre részletfizetést kell előírni.”*

### 15. §

A Rendelet 29. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A tulajdonos Önkormányzat szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése esetén a vételárra kedvezményt ad, melynek összege a vételár 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 30 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló szociális bérleti jogviszony esetén a kedvezmény a vételár – a (csökkentett) forgalmi érték – 50%-a.*

*(1b) Piaci alapon és költségelven bérbeadott lakások esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 100%-a.”*

### 16. §

A Rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„30. § (1) Amennyiben a vevő a szerződés megkötésekor vagy a részletek megfizetésekor többlet befizetést teljesít, a többlet befizetésre szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése esetén 15%-os, költségelven és piaci alapon bérbeadott lakás elidegenítése esetén 10%-os árengedmény illeti meg.*

*(2) Az árengedményt - a többletbefizetés teljesítésekor - az időben utolsó részletek terhére kell elszámolni.*

*(3) Az árengedmény igénybevételétől számított 5 éven belül a lakást csak az igénybevett árengedmény visszafizetése esetén lehet elidegeníteni, illetve elcserélni.”*

## 17. §

A Rendelet 4. számú melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## 18. §

A Rendelet 17. § (4) bekezdésében a „térítési összeget” szövegrész helyébe a „külön szolgáltatási díjat” szöveg lép.

## 19. §

A Rendelet 2. § (4) bekezdésében, 4. § (3) és (5) bekezdésében, 5. § (6) és (10)-(11) bekezdésében, 7. § (4) bekezdésében, 11. § (1) és (2) bekezdésében, 14. § (1) és (2) bekezdésében, 19. § (2)-(3) bekezdésében, 20. § (1), (6) és (10)-(12) bekezdésében, 21. § (3)-(4), (6) és (12) bekezdésében, 22. § (6)-(7) és (11) bekezdésében, 25. § (2) bekezdésében, 26. § (2) bekezdésében, 27. § (3) bekezdésében, 28. § (2) bekezdésében, 29. § (4) bekezdésében, 33. § (7) bekezdésében, 34. § (1)-(2) és (4) bekezdésében, 35. § (4) bekezdésében a „Gazdasági és Bizottság” szövegrész helyébe a „Gazdasági Bizottság” szöveg lép.

## 20. §


Hatályát veszti a Rendelet:

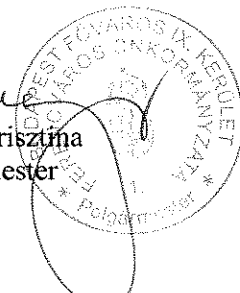
- a) 2. § (2) és (6) bekezdése,
- b) 2. § (7) bekezdésében a „I. fordulóban” szövegrész,
- c) 7. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdése,
- d) 20. § (7) bekezdése,
- e) 21. § (2) bekezdésében a „mely minden év július 1. napjától az előző évi infláció mértékével emelkedik,” szövegrész.

## 21.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024. november 14.

  
Baranyi Krisztina  
polgármester





  
Balogné dr. Nagy Edit  
címetes főjegyző



Záradék:

A fenti rendelet 2024. november 19-én kihirdetve.

  
Balogné dr. Nagy Edit  
címetes főjegyző



1. melléklet a 19/2024. (XI.19.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelethez

**„A lakások víz- és csatorna használatának normatív mennyisége  
(m<sup>3</sup>/év)**

„A” táblázat A bérlakást négyen, vagy annál többen használók esetén

<b>LAKÓSZOBÁK SZÁMA</b>					
<b>komfort fokozat</b>	<b>1</b>	<b>1+1/2</b>	<b>2</b>	<b>2+1/2</b>	<b>3 és több</b>
összkomfortos	240	264	288	300	312
komfortos					
félkomfortos	168	192	216	240	264
komfort nélküli és szükséglakás	144	168	180	204	240

„B” táblázat A bérlakást hárman használók esetén

<b>LAKÓSZOBÁK SZÁMA</b>					
<b>komfort fokozat</b>	<b>1</b>	<b>1+1/2</b>	<b>2</b>	<b>2+1/2</b>	<b>3 és több</b>
összkomfortos	204	228	240	252	288
komfortos					
félkomfortos	180	204	228	240	264
komfort nélküli és szükséglakás	120	144	168	192	216

„C” táblázat A bérlakást ketten használók esetén

<b>LAKÓSZOBÁK SZÁMA</b>					
<b>komfort fokozat</b>	<b>1</b>	<b>1+1/2</b>	<b>2</b>	<b>2+1/2</b>	<b>3 és több</b>
összkomfortos	180	204	228	240	264
komfortos					
félkomfortos	156	180	204	228	240
komfort nélküli és szükséglakás	96	120	132	156	180

„D” táblázat A bérlakást egyedül használók esetén

<b>LAKÓSZOBÁK SZÁMA</b>					
<b>komfort fokozat</b>	<b>1</b>	<b>1+1/2</b>	<b>2</b>	<b>2+1/2</b>	<b>3 és több</b>
összkomfortos	96	120	144	168	192
komfortos					
félkomfortos	72	96	120	144	168
komfort nélküli	48	72	96	120	144