Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

57. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Lakástörvény) összhangban szabályozza az önkormányzati tulajdonban álló lakásokra vonatkozó lakásgazdálkodás szabályait.

A Lakásrendelet 2020. október 14. napján történt hatálybalépése óta a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének mértéke az adott lakás mindenkori bérleti értékének 11 ezreléke, a lakbér mértéke azóta nem került rendeleti szinten változtatásra. A Lakásrendelet 2024. november 20. napján hatálybalépett módosítását követően a Kormányhivatal észrevételeinek figyelembevételével kikerült a Lakásrendeletből a piaci lakbérnek az előző évi infláció mértékének megfelelő automatikus emelése. A Lakásrendelet 21. § (2) bekezdése alapján a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérét minden év július 1-jével felül kell vizsgálni.

A lakáspiacon évek óta tapasztalható radikális vételáremelkedéssel egyidőben a bérleti díjak is folyamatos emelkedést mutattak. Az elmúlt évben a KSH–ingatlan.com lakbérindexe szerint Budapesten a bérleti díjak 5,6 %-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. A Budapesti nominális lakbérindex a 2020. évhez képest közel 65%-os növekedést mutat. Fontos hangsúlyozni, hogy Budapesten belül Ferencváros a kedvező lokalizációnak és nem utolsó sorban a lakóépületek rehabilitációjának köszönhetően vonzó kerület a lakhatás szempontjából, ez természetesen kiterjed az „albérleti piacra” is. Emiatt kerületünkben a budapesti átlagot meghaladó mértékben nőttek az „albérlet” árak az elmúlt években.

II. Hatásvizsgálat

A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 2026. július 01. napjával történő emelése hozzájárul a lakásgazdálkodás költségvetési oldalán a bevételek növekedéséhez, ezzel összességében csökkentve a lakásgazdálkodási tevékenységen fennálló veszteséget.

III. A végrehajtás feltételei

Jelen rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek a Vagyongazdálkodási Irodán rendelkezésre állnak.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint megalkotja a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, időbélyegző szerint

Digitally signed by
Baranyi Krisztina
Date: 2026.06.04
16:17:47 +02'00'

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta:
Dr. Enyedi Mária
Magdolna
Dátum: 2026.06.04
16:11:24 +02'00'

Dr. Enyedi Mária
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VI.11.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete rendeletében határozza meg a lakásgazdálkodásra vonatkozó szabályokat.

[2] Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdésében a „11” szövegrész helyébe a „14” szöveg lép.

2. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén lép hatályba.

Baranyi Krisztina
polgármester

Dr. Enyedi Mária
aljegyző

Általános indokolás

A Lakásrendelet 2020. október 14. napján történt hatálybalépése óta a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének mértéke az adott lakás mindenkori bérleti értékének 11 ezreléke, a lakbér mértéke azóta nem került rendeleti szinten változtatásra. A Lakásrendelet 2024. november 20. napján hatálybalépett módosítását követően a Kormányhivatal észrevételeinek figyelembevételével kikerült a Lakásrendeletből a piaci lakbérnek az előző évi infláció mértékének megfelelő automatikus emelése. A Lakásrendelet 21. § (2) bekezdése alapján a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérét minden év július 1-jével felül kell vizsgálni.

Az elmúlt évben a KSH–ingatlan.com lakbérindexe szerint Budapesten a bérleti díjak 5,6 %-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. A Budapesti nominális lakbérindex a 2020. évhez képest közel 65%-os növekedést mutat. Kerületünkben a budapesti átlagot meghaladó mértékben nőttek az „albérlet” árak az elmúlt években.

Jelen előterjesztés célja a piaci alapon bérbeadott lakások a lakbérének a Lakásrendeletben foglaltak szerinti felülvizsgálata, hogy a piaci alapon bérbeadott lakások rendeleti szinten megállapított lakbére közelítsen a tényleges piaci mértékhez.

Összehasonlító táblázat a rendelet módosításához

Jelenleg hatályos szöveg	**Módosítás utáni szöveg**
21. § (2) A fizetendő bruttó lakbér mértéke a lakás mindenkori bérleti értékének 11 ezreléke, egyebekben a 17. § – 18. § előírásait kell alkalmazni.	21. § (2) A fizetendő bruttó lakbér mértéke a lakás mindenkori bérleti értékének 14 ezreléke, egyebekben a 17. § – 18. § előírásait kell alkalmazni.