



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....napirendi pont

A Humánszolgáltatási Bizottság előterjesztése

Javaslat Győr Megyei Jogú Város bérlakás-koncepciójának (2025-2029) elfogadására

Győr, 2025. június 6.

Előterjesztő:

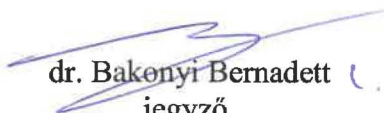

Dr. Láczkovits-Takács Tímea
Humánszolgáltatási Bizottság elnöke

Meghívásra javasolt: Sárkány Péter, a GYŐR-SZOL Zrt. elnök-vezérigazgatója

Az előterjesztést látta:


Pintér Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette: Humánszolgáltatási Főosztály/Népjóléti Osztály

A Humánszolgáltatási Bizottság előterjesztése
Javaslat Győr Megyei Jogú Város bérlakás-konceptciójának (2025-2029) elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 2007 óta nem rendelkezett aktualizált, hosszútávra szóló bérlakás-konceptcióval. Az Állami Számvevőszék 2024. évi célvizsgálata nyomán a Közgyűlés az Önkormányzat tulajdonában álló lakásállomány felmérésére, illetve hasznosítására irányulóan Intézkedési Tervet fogadott el a 12/2025. (I. 24.) Kgy. határozatával, melyben vállalta, hogy az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás területén hiánypótló jelleggel bérlakás-konceptciót dolgoz ki. Ezzel párhuzamosan több stratégiai dokumentum – köztük a 2023-2027 közötti Helyi Esélyegyenlőségi Program és a 2025-2029-es Gazdasági Program – is kiemelt célként fogalmazta meg a lakhatási problémák kezelését és a bérlakásállomány szerkezeti átalakítását.

A bérlakás-konceptció célja rugalmas, átlátható és méltányos lakhatáshoz juttatási rendszer kialakítása, amely alacsony üzemeltetési költségű, reális, ugyanakkor a működtetési költségeket fedező bérleti díjú, jó minőségű, megfelelő műszaki állapotú önkormányzati bérlakásokat biztosítson a szociálpolitikai ellátórendszer részeként a lakhatási problémákkal küzdők számára. A koncepció különösen figyelembe veszi a bérlakásállomány mennyiségi és minőségi jellemzőit, a lakhatási nehézséggel küzdők igényeit, valamint a felhasználható forrásokat.

A bérlakáskonceptció főbb elemei:

- átfogó helyzetértékelés az önkormányzati bérlakás-gazdálkodásról,
- célkitűzések a lakásállomány fenntarthatósága, korszerűsítése és szociális szempontú hozzáférhetősége terén,
- intézkedési terv a következő öt évre, különös tekintettel az üres lakások hasznosítására, az előtakarékos, nyugdíjasházi és akadálymentes lakások számának növelésére,
- a rossz műszaki állapotú épületek leürítésére és értékesítésre történő előkészítésére vonatkozó terv.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására!

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az 1. melléklet szerint elfogadja Győr Megyei Jogú Város bérlakás-konceptcióját a 2025-2029 évekre.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az intézkedési tervben foglaltak végrehajtásáról, valamint a leürítési, értékesítési tervben foglaltak végrehajtásának ellenőrzéséről és annak évenkénti aktualizálásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

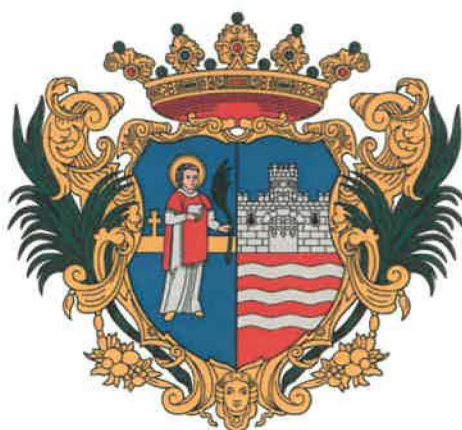
Győr, 2025. június 6.


Dr. Laczkovits-Takács Tímea
Humánszolgáltatási Bizottság elnöke

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

BÉRLAKÁS-KONCEPCIÓJA

2025-2029



Készült: 2025. május
Készítette: Népjóléti Osztály

TARTALOM

1. Bevezetés	3
1.1. Demográfiai tendenciák	3
1.2. Ingatlanpiaci változások.....	5
1.3. Lakhatáshoz juttatási rendszer illeszkedése a lakásproblémával küzdők esetében.....	5
2. Jogi és szabályozási keretek	7
3. Jelenlegi bérlakásállomány kialakulása.....	8
4. Önkormányzati bérlakásállomány jelenlegi összetétele	12
4.1. Bérleti jogviszony tartalma	12
4.2. Bérleti jogviszony időtartama	22
4.3. Épületen belüli tulajdoni hányad aránya	24
4.4. A bérlakásállomány áttekintése a műemléki védettség figyelembe vételével	24
4.5. A bérlakásállomány áttekintése a lakások paraméterei alapján	25
4.6. Összefoglalás	32
5. A bérlakás-gazdálkodás pénzügyi forrásai.....	34
6. Célkitűzés.....	39
7. Intézkedési terv (2025-2029)	41
Melléklet.....	43

1. BEVEZETÉS

A település általános bemutatása

Győr az ország hatodik legnagyobb városa, a magyar település-hálózat egyik legdinamikusabban fejlődő városa. Az egyik legfejlettebb térségben kiemelkedő szerepet tölt be gazdasági, egyházi, egészségügyi, kulturális, oktatási és közigazgatási területen egyaránt. Lendületes, innovatív nagyváros, kiemelkedő lakó-, vállalkozási és kulturális környezetet kínál. A jármű- és gépgyártásban korábban megszerzett erős pozícióinak fejlesztése mellett sikeresen diverzifikálja gazdaságát az oktatás, az egészségipar, a sportgazdaság, valamint a gazdasági szolgáltatások területén.

A város és környezete szoros, agglomerációs jellegű együttműködésben él. A munkahelyeinek több mint egyharmadát nem a Győrben élők töltik be, a térségben élők csak a város infrastruktúráját igénybe véve tudják életüket élni, ami meghatározza a város fejlődésének dinamikáját.

A lakásállomány közműves ellátottsága kiemelkedő. A vezetékes ivóvízellátás a település teljes területén szinte minden lakásban megoldott. A közüzemi szennyvíz-csatornával való ellátottság is szinte teljes körű, a lakások több mint 94%-ában elérhető. A városban a távfűtésbe bekapcsolt lakások száma a teljes lakásállomány tekintetében meghaladja a 40%-ot, a melegvíz-hálózatra a lakások egyharmada csatlakozik. A lakásállományt szinte teljes egészében bevonták a rendszeres hulladékgyűjtésbe.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások száma az önkormányzati ingatlanokat kezelő GYŐR-SZOL Győri Közszolgáltató és Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: GYŐR-SZOL Zrt.) nyilvántartása alapján – a Hajléktalanokat Segítő Szolgálat Győr által kezelt lakások számával kiegészítve – 4 215, mely országos szinten kiemelkedő.

A koncepció célja és szükségessége

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata által 2007 óta nem történt releváns tervezés a bérlakás-gazdálkodás irányait illetően. Az utolsó bérlakás-koncepció kimondottan a bérlakások értékesítése tárgyában vizsgálódott. Jogszabály nem írja elő települések számára kötelezően bérlakás-koncepció elkészítését. A város jelenleg nem rendelkezik végrehajtható lakáskoncepcióval. Az Állami Számvevőszék 2024 decemberében „Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése” tárgyában készült ÁSZ EL-3926-004/2024 számú vizsgálati jelentésében (a továbbiakban: ÁSZ-jelentés) Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásállomány felmérésére, illetve hasznosítására irányuló vizsgálata nyomán elkészített intézkedési tervben Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) vállalta bérlakás-koncepció elkészítését.

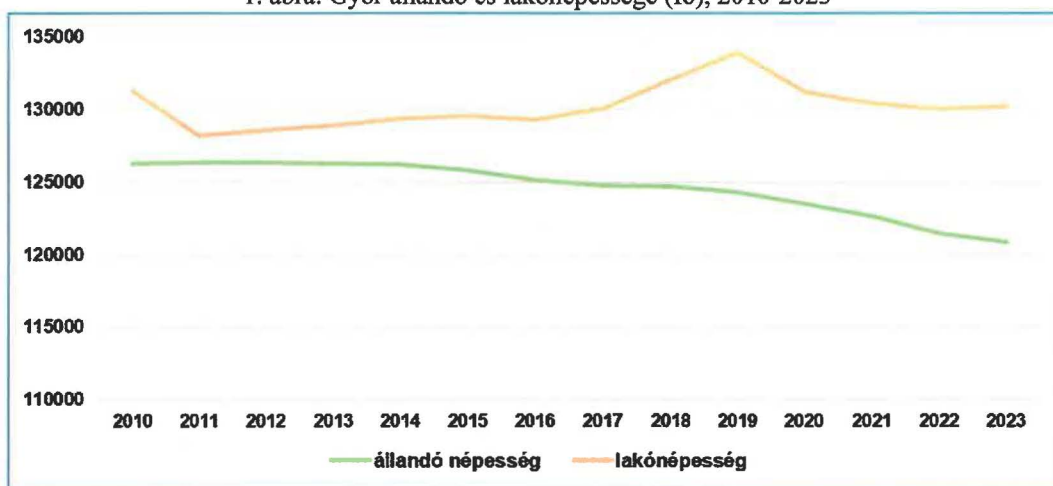
1.1. Demográfiai tendenciák

Győr állandó népessége 2023. december 31. napján 120 883 fő, míg lakónépessége 130 191 fő. A település népességére az elmúlt másfél évtizedet tekintve stagnáló tendencia

jellemző. A demográfiai adatok vizsgálatánál a lakónépesség adatai jelentik a legfontosabb információt, tekintettel arra, hogy lakáskérélmek szempontjából a településen ténylegesen élő személyek száma releváns adat.

Az országosan tapasztalható csökkenő tendenciától eltérően a lakónépesség száma az elmúlt egy évtized során Győrött csupán csekély mértékben csökkent. A lélekszám alakulása elsősorban a természetes népességfogyást ellensúlyozó belső mobilitási folyamatok következménye, amelynek fő mozgatórugója a település kedvező munkaerő-piaci helyzete, ütemesen fejlődő ipara. A városba történő folyamatos bevándorlás ellenére is alig változó lakónépesség egyrészt a Győrből főképp a fővárosba történő elvándorlásból, másrészt az országosan is tapasztalható szuburbanizációs jelenségekkel magyarázható.

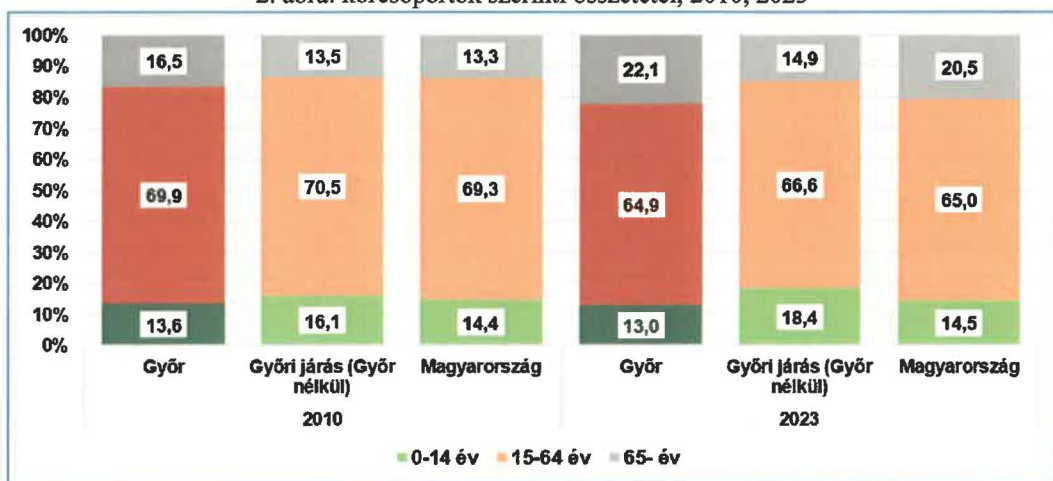
1. ábra: Győr állandó és lakónépessége (fő), 2010-2023



Forrás: KSH T-STAR

A korcsoportok alakulásában szembeötlő változásokat lehet felfedezni. Míg az aktív korú személyek száma több mint 10%-kal csökkent az elmúlt másfél évtized során, addig a nyugdíjaskorúak száma rendkívül nagymértékben, több mint 34%-kal nőtt. A 18 év alattiak számának közel stagnáló tendenciája miatt a nyugdíjasok száma 2018-tól kezdve meghaladja a gyermekekét.

2. ábra: korcsoportok szerinti összetétel, 2010, 2023



Forrás: KSH T-STAR

A nyugdíjasok esetében ez a tendencia nem áll meg, az elkövetkező években további növekedés prognosztizálható a településen élő idősök számában. Ez a tényező a nyugdíjasházi kérelmek számára komoly hatással van, amely a lakásgazdálkodás tekintetében komoly kihívást jelent.

A más országrészekből munkavállalás céljából a településre költözők jelentős része lakhatását albérletben vagy munkásszálláson oldja meg. Az albérletbe költözők nagy hányada, sem állandó lakóhelyet, sem tartózkodási helyet nem létesít a településen.

Az ország más részeiből a térségben megjelenő munkavállalóknak a piaci – nem önkormányzati – bérlakások bérleti díjainak emelkedésében jelentős szerepük van. A rendkívül magas (akár 3 500 – 4 000 Ft/m²/hó) összegű bérleti díjat hosszabb távon, főként a gyermekes családok, csupán komoly nehézségek árán tudják fizetni. A lakáskérelmek benyújtói között ennek következtében a lakhatási helyzet szempontjából az albérletben élők száma kiemelkedő. A városba munkavállalás céljából költöző, aktív korú személyek számottevően megjelennek az önkormányzati bérlakást igénylők között.

1.2. Ingatlanpiaci változások

A lakhatási nehézséggel küzdők helyzetére a lakáspiaci változások is negatívan hatnak. Győrben 2025. I. negyedévében az új lakások négyzetméterenkénti ára meghaladta az 1 millió Ft-ot. A megyei jogú városok közül csak Érden magasabb az új ingatlanok fajlagos ára, a győri lakásárak meghaladják a szegedi és debreceni ingatlanokét. A használt lakások átlagos négyzetméterára nem sokkal marad el az új ingatlanokétól. A térségben az ingatlanpiacot további emelkedő forgalom jellemzi.

1.3. Lakhatáshoz juttatási rendszer illeszkedése a lakásproblémával küzdők esetében

Szükséges tisztázni azt a célt, hogy mely társadalmi rétegeket kívánja az önkormányzat támogatni lakhatásuk átmeneti vagy éppen huzamosabb ideig történő megoldásával.

Lakhatásuk megoldása céljából a legkülönbözőbb személyek, családok, szervezetek fordulnak kérelemmel, érdeklődéssel a Polgármesteri Hivatalhoz. A jelenlegi lakáshoz jutási rendszer az alábbi aránylag jól körülírható rétegeket igyekszik segíteni:

Szociális helyzet alapján történő elhelyezés egyértelműen az alacsony jövedelemmel rendelkező személyek, családok lakhatását hivatott megoldani. Az ő esetükben egyértelműen hosszútávon történő elhelyezésről lehet beszélni. Figyelembe véve, hogy egyes érdeklődők jövedelme még a szociális kérelem alsó jövedelmi sávját sem éri el, a legalacsonyabb jövedelemmel rendelkezők ebben a rendszerben sem vehetnek részt. A jövedelemhatár alsó sávját olyan módon került meghatározásra, hogy akiknek nem éri el ezt a mértéket a jövedelmük, azok még bérlakást sem tudnának önerőből fenntartani.

Az előzetes regisztrációs lakáskérelem rendszere azon családok, személyek részére került kidolgozásra, akik az előző rétegnél ugyan magasabb bevétellel rendelkeznek, de még mindig lakhatási, megélhetési nehézséggel küzdenek. Ezen családok általában önálló albérletet – sokszor komoly nehézségek árán – képesek fenntartani, aránylag biztos jövedelemmel

rendelkezők, de éppen a lakhatási célú havi, jelentős anyagi terhek miatt nem tudnak tovább lépni. Az ő esetükben érdemes megfontolni, hogy nem végleges, hanem átmeneti, 10-15 évre szóló segítséget nyújtson az önkormányzat.

Ugyancsak átfogó megoldási lehetőség rejlik a lakások költségvetési bérleti díjjal történő hasznosítása. Ez a lakáshoz juttatási rendszer a győri előzetes regisztrációs pályázati rendszerrel megcélzott közönség felé irányul. A kidolgozása és a jelenlegi rendszerhez illesztése nagyon óvatos munkát igényel.

A felújításos pályázatnak két tipikus célközönsége van. Az egykori intézeti neveltek, akik nagykorúvá válásukat követően az egy-két millió forint összeg körüli otthonteremtési támogatásra jogosultak, valamint az olyan elvált, gyermekét egyedül nevelő szülő, akiknek a házassági vagyoni közösség megszüntetését követően ingatlana nem, csupán néhány millió forint megtakarítása maradt meg. Szükséges hozzátenni, hogy az építőipar árainak elmúlt években tapasztalt elszabadulásával a pályázati rendszer után érdeklődők megtakarítása nem tudott lépést tartani.

Nyugdíjasok házában történő elhelyezésre értelemszerűen az önmaguk ellátására képes nyugdíjas személyek vagy házas- és élettársak jelentkezhetnek. Az előtakarékos bérlakáspályázat az egzisztenciateremtés előtt álló fiatalok lakhatásának átmeneti megoldása. Piaci alapon történő bérbeadás a magasabb jövedelműeket célozza meg.

A felsoroltakon túl további olyan trendek is megfigyelhetők, amelyekre a lakásrendelet szabályozási szinten sem kínál megoldást:

Több olyan hiányszakma is van a városban, amely népszerűbbé tehető lenne bérlakás biztosításával. Az Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény Győr (a továbbiakban: EESZI) évek óta jelentős mértékű ápolóhiánnyal küzd, ahogy a Hajléktalanokat Segítő Szolgálat Győr is, de az óvodák és bölcsődék, köznevelési intézmények, vagy éppen a rendőrség is nehezen töltik be megüresedett álláshelyeiket.

A munkavállalás céljából az ország távolabbi településéről Győrbe költözni kívánók lakhatással történő támogatása ingoványos talaj, hiszen jogos lehet az a kritika, hogy a győriek által fenntartott lakásokba nem győri személyek, családok költöznének.

A legmagasabb színvonalú bentlakásos hajléktalan-ellátásból továbblépni kívánó hajléktalan személyek lakhatása segítésében is feladata lehet az önkormányzatnak. Az esetükben a szociális munka szükségessége indokolt lehet.

Az önkormányzati bérlakások bérlői meglehetősen nagy hányada ugyancsak lakhatási nehézségekkel küzd. Nagyon sok esetben a bérlők egész egyszerűen kinövik a lakást. A lakáscsere nehézkessége, továbbá a kis alapterületű lakások nagyobb aránya miatt komoly mértékben feszíti a bérlakás rendszert. Az egészségi állapotukban bekövetkezett kedvezőtlen változások miatt számos bérlő ugyancsak másik lakásban történő elhelyezésre szorulna.

Az elmúlt években jelentős mértékben nőtt az üres lakások száma, tekintettel arra, hogy a bérbeadó nem végezte el a felújítási munkálatokat. Jelenlegi helyzetben a lakáshoz juttatási rendszer érvényes felülvizsgálata nem is végezhető el, mivel irreális adatok mutatkoznak. Ilyen természetű tervezést csak az üres lakások karbantartása és újbóli bérbeadása esetén, a rendszer eredeti működési medrébe történő visszaterelése esetén lehet eredményesen végezni.

2. JOGI ÉS SZABÁLYOZÁSI KERETEK

Az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás kereteit meghatározó jogszabályok:

- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (a továbbiakban: Lakástörvény),
- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2018. (XII. 20.) rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról (a továbbiakban: lakásrendelet),
- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 18/2004. (IV. 16.) önkormányzati rendelete az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról (a továbbiakban: lakbérrendelet),
- Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről (a továbbiakban: értékesítési rendelet).

A más szervezetek bérlőkijelölési jogával érintett önkormányzati bérlakások vonatkozásában az alábbi jogszabályok tartalmazzak rendelkezéseket:

- a műteremlakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/1995. (XII. 29.) MKM rendelet,
- a Honvédelmi Minisztérium által nyújtott lakhatási támogatásokról szóló 19/2009. (XII. 29.) HM rendelet
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának korábbi bérlakás-koncepciói:

- 297/1995. (XI. 30.) Kgy. sz. határozat
- 202/2007. (VII. 05.) Kgy. sz. határozat

A Közgyűlés bérlakás-gazdálkodást, lakhatást érintő stratégiai dokumentumai:

- 79/2023. (V. 23.) Kgy. határozat Győr város Helyi esélyegyenlőségi programja a 2023 - 2027 időszakra vonatkozóan,
- 187/2023. (XI. 28.) Kgy. határozat Szociális Szolgáltatástervezési Koncepció felülvizsgálata Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 2023.,
- 71/2025. (IV. 25.) Kgy. határozat Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Gazdasági Programja 2025-2029 évekre,

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásállomány felmérésére, illetve hasznosítására irányuló intézkedési terv elfogadása:

- 12/2025. (I. 24.) Kgy. határozat

3. JELENLEGI BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY KIALAKULÁSA

Bérlakásállomány alakulása 1990-ig

Győr közigazgatási területén a rendszerváltás időszakában az 1990-ben végzett Népszámlálás adatai szerint 13 998 tanácsi bérlakás állt a bérlők, lakásigénylők rendelkezésére. Ez a szám a város teljes, 46 049 lakásból álló állományához képest jelentős arányt, több mint 30%-ot képviselt. Valamennyi bérlakás bérleti szerződése határozatlan időre szólt.

A bérlakások állapota, összetétele vegyes képet mutatott. Nehéz örökséget jelentettek az 1945 előtt épült, elsősorban a Belváros, Gyárváros, Kismegyer, Nádorváros, Újváros városrészekben lévő, rossz műszaki állapotú épületekben található, elhanyagolt, korszerűtlen állapotú lakások. Ezen lakások egy része komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú volt, és akadtak, amelyek társbérletként működtek. Az 1960-as évek vége és az 1980-as évek közepe között épült adyvárosi és marcalvárosi panellakások nagy számban voltak jelen a lakásállományban, ezek műszaki állapota megfelelő volt, összkomfortos komfortfokozattal, korszerű kialakítással. Még ehhez, a legjobb minőségű lakások közé sorolható, az 1945 után szintén iparosított technológiával épült, de nem panelépületekben létesített, egyedi helyiségfűtésű lakások Gyárváros, Nádorváros, Sziget városrészekben. Köztes minőséget jelentettek a panelépületek megjelenése előtt, de már 1945 után épült azon társasházi lakások Nádorváros és Sziget városrészekben, amelyek komfortos komfortfokozatúak voltak, műszaki állapotuk átlagos volt ugyan, de a lakások beosztása vagy a fűtési rendszer kialakítása már sokszor korszerűtlennek bizonyult, mivel hiányzott a lakásokból a fürdő helyiség, illetve szilárd tüzelés működött.

A bérlakásállományhoz tartoztak a Belügyminisztérium, illetve a Honvédelmi Minisztérium bérlőkijelölési jogával bíró lakások, ez mára sem változott, ahogy az sem hogy a város két nagy kulturális intézménye, a Győri Balett és a Győri Nemzeti Színház is rendelkezik bérlakással, emellett 6 darab műteremlakás is üzemelt, illetve üzemel jelenleg is.

Bérlakásállomány alakulása 1991-2007

Az önkormányzatok a közigazgatási területükön fekvő bérlakásállományt 1991-ben vették át az államtól. Az 1994-ben hatályba lépett és jelenleg is hatályos Lakástörvény teremtett lehetőséget a bérlők számára az önkormányzati bérlakások megvásárlására.

A lakások kötelező privatizációja kapcsán az önkormányzatnak újra kellett gondolnia a lakásgazdálkodási politikáját, fel kellett mérnie azt, hogy kíván-e egyáltalán bérlakásokat fenntartani, vagy teljes egészében kivonul a bérlakáspiacról.

A lakások szükséges felújításáról az állam nem gondoskodott és az önkormányzatnak sem állt rendelkezésre elegendő forrás. A bérlakásállomány 2/3-át, többnyire a jobb minőségű lakótelepi lakásokat az arra jogosultak megvásárolták. Az eladási ár az akkori forgalmi érték egynegyede-egyötöde volt, ráadásul a vásárlók hosszú lejáratú részletfizetési lehetőséget is kaptak, ami a mai napig jelent költségvetési bevételt az önkormányzat számára.

Dacára a nagyszámú eladásnak, a megyei jogú városokkal összehasonlításban Győr az évezred végére a mintegy ötezer darabra lecsökkent önkormányzati bérlakásával mind

számában, mind lakosságszámra vetített arányban a legtöbb lakást működtető önkormányzatok egyike maradt.

A Közgyűlés 1995 novemberében megtárgyalta és elfogadta a város lakáskonceptióját. A koncepció szerint a lakások kötelező privatizációja után megmaradó lakásállomány értékesítését nem folytatja, hanem továbbra is meg kívánta tartani a bérlakás-gazdálkodás körében, annak ellenére, hogy a gyengébb minőségű, rosszabb műszaki állapotú lakások zöme megmaradt az önkormányzat tulajdonában. A tulajdonos önkormányzat a privatizáció kötelező mértékén túl, azért nem tartotta indokoltnak a lakásállomány elidegenítését, mert szociológiai felmérések alapján a potenciális vevőkör egy jelentős része esetében fennállt a veszély, hogy lakástulajdonosként nem marad tartósan fizetőképese. Ez az aggodalom nem bizonyult teljesen alaptalannak. Sajnos számos olyan személy fordult később újra lakáskérelemmel az önkormányzathoz, akik kedvezményesen megvásárolták egykori bérlakásukat.

Az 1995-ben elfogadott lakáskonceptió rögzítette, hogy a lakásellátásban – a pénzügyi lehetőségek határain belül – továbbra is részt vállal, és ebben kiemelten foglalkozik a meglévő bérlakásállomány megfelelő állapotának fenntartásával, a lehetőségek szerinti fejlesztésével.

A bérlakások értékesítéséből származó bevételből ebben az időszakban 102 önkormányzati lakás épült a Zöld utcában, melyek nagy része előtakarékos lakásként funkcionál, kisebb hányada a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal kötött megállapodás alapján rendőrségi lakásként került kialakításra, emellett mozgáskorlátozottak számára is létesültek itt lakások. A Winter Ernő utcában a Szentlélek Templom és Otthonfenntartó Alapítvány által működtetett Szent Anna Otthonnal együttműködésben 39 nyugdíjasházi lakás épült. A Kálóczy téri, valamint a Rónay Jácint utcai 169 nyugdíjasházi lakás felújításra került. Ugyancsak felújították a Szigethy Attila út 90/A., a Mészáros Lőrinc u. 10., valamint a Szent Imre út 45-53. sz. alatti épületeket, azokban 242 előtakarékos bérlakás került kialakításra. Sárás városrészben 20, Ménfőcsanakon 2 új bérlakás épült.

Bérlakásállomány alakulása 2008-tól napjainkig

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata a lakáskonceptiót 2007-ben vizsgálta felül, amely koncepció a lakások értékesítési lehetőségeire fókuszált. A 2007-ben elfogadott értékesítési rendelet alapján elővásárlási jog gyakorlása útján a határozatlan idejű bérlakások egy részét a beköltözhető forgalmi érték 70%-áért vásárolhatják meg a jogosultak. Az értékesítés 2008-tól kezdődő újbóli beindításából származó bevételekből az alábbi lakásgazdálkodási célokra kívánt támogatást nyújtani a döntéshozó:

- fiatal családok életkezdését szolgáló,
- időseknek biztonságot nyújtó, valamint
- szociális helyzet alapján bérelt lakások számának növelésére, illetve
- meglevő és megmaradó épületek, lakások műszaki állapotának javítására,
- első lakást szerzők kamatmentes kölcsöntámogatására,
- ifjúsági építési telkek kialakítására.

2008-2021 között 204 határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő élt elővásárlási jogával, az eladásokból 1 milliárd 560 millió Ft bevétel származott.

A befolyt bevételből 2016-ban Sárás városrészben a Medvei úton, illetve Sövényes utcában 26 új szociális bérlakás került kialakításra.

A 2007-ben megfogalmazott lakáspolitikai célkitűzések közül a fiatal családok életkezdését szolgáló, időseknek biztonságot nyújtó lakások számának növelését célzó tervek nem valósultak meg, ahogy az ifjúsági építési telkek kialakítása sem. Egyedül a szociális helyzet alapján bérelt lakások számának növelését megcélzó tervek valósultak meg részben a sárasi ingatlanok építésével.

A Szociális városrehabilitáció Győr-Újváros területén projekt I. ütemében Európai Unió (NYDOP) forrásból hat Kossuth utcai épület 32 lakása helyett 40 lakás létesült és újult meg 2014-2016 között. A II. ütemben (TOP pályázat), 2020-ban további 5 önkormányzati bérlakás teljes felújítása valósult meg. 2023-ban az újvárosi városrehabilitáció III. ütemében (TOP pályázat) a rossz műszaki állapotú, korszerűtlen Kossuth Lajos u. 36. sz. alatti ingatlan 15 szociális bérlakása került felújításra. A projektek 100%-os támogatásból valósultak meg.

Az első lakást szerzők kamatmentes kölcsöntámogatása ebben az időszakban emelkedett 1.400.000,- Ft-ról 2.000.000,- Ft-ra, majd az ingatlanárak jelentős mértékű emelkedésének kompenzálására 2021. december 1-től 4.000.000,- Ft-ra, 2023. október 1-től 5.000.000,- Ft-ra nőtt az első lakás vásárlásához és építéséhez igénybe vehető támogatás legnagyobb összege.

A rendszerváltás óta a település teljes lakásállományán belül az önkormányzati bérlakások száma 9% alá csökkent. Ennek oka nemcsak a bérlakások számának csökkenésében keresendő, hanem az ingatlanépítés folyamatosan gyorsuló ütemében is.

Stratégiai dokumentumok vizsgálata bérlakás-gazdálkodás tekintetében

Győr város stratégiai dokumentumai közül több is foglalkozik a bérlakás-gazdálkodás, a lakhatás támogatásának területével:

Győr város Helyi esélyegyenlőségi programja a 2023 - 2027 időszakra vonatkozóan az idősök helyzete, esélyegyenlőségi vizsgálata kapcsán problémaként azonosítja be az idősök lakhatási problémáit. A program fejlesztési lehetőségként megjelöli a nyugdíjas garzonlakások számának bővítését. Ez a fejlesztési lehetőség az intézkedési tervbe is beépült. A nők esélyegyenlőségi célcsoport esetében a dokumentum rögzíti, hogy a munkaerő-piaci kínálat által meghatározott szakmák többségében főként férfiakat fogad a város, akiknek elhelyezéséről legtöbb esetben maga a munkáltató gondoskodik fizető magánszállásokon, munkásszállásokon, vagy több munkatárs bérel albérletet közösen. Különösen problémás ebből a szempontból az egyszülős családok helyzete. A megoldás ebben az esetben a megfizethető árú, önkormányzati bérlakásrendszer bővítése lehetne. A bántalmazás és a lakhatási problémák együttes kezelésekor kell szembesülni a bántalmazott nők reintegrációja során a hosszabb távú lakhatás és ellátás lehetőségei megteremtésének problematikájával is. Romák és/vagy mélyszegénységben élők nehézségei között említi a program a lakhatási nehézségeket is.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Gazdasági Programja 2025-2029 évekre vonatkozóan az önkormányzati lakásállomány szerkezete átalakításának szükségességét emeli ki. Célként jelöli ki, hogy a rossz műszaki állapotú, komfort nélküli, félkomfortos lakások,

illetve rossz műszaki állapotú épületek értékesítésével szerzett bevételt jobb minőségű lakások vásárlására, szociális bérlakások építésére fordítsa az Önkormányzat. Célként határozza meg ugyancsak, hogy kevesebb, de összességében jobb minőségű lakásállománnyal gazdálkodhasson az Önkormányzat, melyek tekintetében a karbantartási költségek is csökkenthetők. Az Önkormányzat lakásgazdálkodását elsősorban a szociális ellátórendszer részeként és eszközként kell kezelni, de továbbra is fenn kell tartani – lehetőség szerint fejleszteni is – az olyan jól működő lakhatási formákat, mint az előtakarékos pályázati rendszer. Speciális korosztályi igényeket szolgál a nyugdíjasok házának működtetése, melyre szintén évről-évre nagyobb igény mutatkozik. Lehetőségekhez mérten – esetleges pályázati lehetőségek kihasználásával – további lakásokat kellene biztosítani mindkét lakhatási forma biztosítására.

Összegzés

- A jelenleg rendelkezésre álló lakásállományt döntően a rendszerváltást megelőzően épített lakások alkotják,
- egyre elöregedő a lakásállomány,
- mennyiségében és minőségében fogyó, romló, avuló a lakásállomány,
- országos viszonylatban is rendkívül jelentős vagyonmennyiséget képvisel a bérlakásállomány,
- az elmúlt másfél évtizedben a lakások eladásából származó bevételek kis hányada szolgált új lakások építésére vagy jelentősebb állagjavításra,
- a bérlők saját önkormányzati bérlakásuk megvásárlásának lehetőségével csekély mértékben éltek a jelenlegi konstrukció mellett,
- sem a vételár csökkentésében, sem az értékesítés határozott idejű bérlakás bérlői körére való kiterjesztésében nem lehet érdekelt az önkormányzat,
- a bérlők a jobb állapotú, minőségű lakásokat vásárolják meg,
- a bérlakásállomány minőségivé tétele felé szükséges elmozdulni.
- nem lehet cél önkormányzati bérlakásállomány felélése,
- az ingatlanárak dinamikus emelkedése rámutatott, az elmúlt időszakban alacsony áron értékesített az önkormányzat bérlakásokat, figyelembe véve, hogy a bérlakások értékesítéséből származó bevételből a bérlakásállomány fejlesztésére nem került sor.

4. ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY JELENLEGI ÖSSZETÉTELE

4.1. Bérleti jogviszony tartalma

Az önkormányzati bérlakások bérleti jogviszonyának tartalma eltérő. A szerződés létesítésének feltételei, a szerződés időtartama, meghosszabbíthatósága, a bérleti díj mértéke tekintetében eltérő szabályok vonatkoznak egy-egy lakástípusra. A bérlakásállomány összetételének legfontosabb szempontjainak értelmezéséhez, szükséges rögzíteni a lakáshoz jutás módját, illetve a lakásbérleti jogviszony tartalmát. Az önkormányzati bérlakások juttatási rendszerét a Lakástörvény felhatalmazása alapján a lakásrendelet szabályozza, illetve kisebb részben maga a Lakástörvény is rendelkezik néhány bérleti jogviszony-létesítési módról. A tanulmány a 2025. január 1. napján lévő állapotot veszi figyelembe a lakásállomány tekintetében.

A kérelmek döntő többségét a Polgármesteri Hivatal Népjóléti Osztály Lakásügyi Csoportjához kell benyújtani, majd a Lakásügyi Csoport szakmai előterjesztését követően a kérelmeket a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének lakásügyekkel kapcsolatos önkormányzati hatáskört gyakorló bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) bírálja el.

Előtakarékos bérlakások

Egzisztenciateremtés előtt álló fiatal személyek, házas- vagy élettársak számára biztosított lakásokról van szó. A bérleti szerződés időtartama alatt a pályázóknak – albérleti díj fizetése helyett – havonta meghatározott összegű, a saját maguk által kiválasztott megtakarítás formájában kell előtakarékoskodni. Határozott idejű, öt évre szóló bérleti szerződés kerül megkötésre, amely lejártát követően nem hosszabbítható. A bérlők alanyi jogon 50%-os lakbértámogatásban részesülnek. A rendszer célja, hogy a bérlők a bérleti szerződés időtartama alatt saját lakhatás megoldásához önerőt gyűjtsenek. Három pályázati kategóriát különböztetünk meg: egyedülállók, kétfős, valamint háromfős családok. Előtakarékos bérlakások a Mészáros Lőrinc utca 10., Szent Imre út 45-53., a Szigethy Attila út 90/A., Zöld utca 1. és 3/B. szám alatti épületekben találhatók.

3. ábra: előtakarékos önkormányzati bérlakások száma

előtakarékos lakás pályázati kategória szerint	lakások száma
1 fős:	75
2 fős:	173
3 fős:	39
Összesen:	287

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A visszajelzések alapján az előtakarékos pályázati rendszert jól működőnek tekinti a bérlők nagy része, emellett a lakossági megítélése, elfogadottsága is kedvező. Tényleges

megoldást jelent a meglehetősen költséges albérlet átmeneti, öt évre történő kiváltására, a megtakarítás segítségével a bérlők későbbi önálló lakhatási megoldásához. A fiatalok könnyebben tudnak az ingatlantulajdonosi piacra belépni. Szociális szempontok csupán csekély mértékben érvényesülnek az előtakarékos pályázat esetében. A jövedelmi viszonyok például ugyan elbírálási szempontot jelentenek, azonban nincs jövedelemhatár a pályázat esetében. Az előtakarékos pályázati rendszer fókuszát a fiatalok átmeneti lakhatásának megoldása jelenti.

4. ábra: előtakarékos önkormányzati bérlakáspályázatok számának alakulása, 2010-2024

év	benyújtott előtakarékos pályázatok	elhelyezett pályázó
2010	336	56
2011	402	70
2012	435	59
2013	453	44
2014	547	62
2015	528	68
2016	475	63
2017	501	76
2018	514	57
2019	479	52
2020	434	61
2021	487	64
2022	384	61
2023	375	64
2024	384	53
átlag (2010-2024)	449	61

Forrás: Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Főosztály Népjóléti Osztály Lakásügyi Csoport (a továbbiakban: Lakásügyi Csoport)

Komoly túljelentkezés tapasztalható az előtakarékos pályázat esetében, ezért mindhárom pályázati kategóriában több lakásra lenne szükség. Maga a lakásra várakozás időszaka annyira elnyúlt, hogy számos esetben az akár 2,5-3 éves várakozás során élethelyzetük jelentősen változik, gyermeket vállalnak, vagy a gyermekvállalást éppen közvetlenül a lakáshoz jutás utáni időszakra tervezik.

Az előtakarékos bérlők zöme tudatosan választja ezt az átmeneti lakhatási modellt és közülük sokan a kötelezően előírt megtakarításnál akár jóval nagyobb összeget tesznek félre havonta. Tendenciaként jelent meg azonban, hogy a jelentősen megemelkedett ingatlanárak miatt az öt évet követően sokan a megtakarításuk ellenére sem tudnak ingatlant vásárolni. Ez különösen az egyedülállók esetében fordul elő gyakran, hiszen ők csupán egy jövedelemmel rendelkeznek. Ma már a kötelezően előírt havi 80.000,- Ft „félretételével” összegyűjtött 4,8 millió forintos megtakarítás egy lakásvásárlás esetén még önerőhöz sem nagyon elég, mivel amellet, hogy jelentősen nőtt az ingatlanok ára, a korábban nagy segítséget jelentő és éppen

az előtakarékos pályázathoz jól időzíthető lakástakarék-pénztári megtakarításhoz kapcsolódó 30%-os támogatás megszűnt. Fiatal házaspároknak a babaváró támogatás és a családi otthongeremtési kedvezmény nyújt kiegészítő segítséget.

Az egyedülállók esetében a lakások zömét jelentő Szigethy Attila út 90/A. sz. alatti épületben található 26-31 m² alapterületű lakásokhoz hasonló méretűre lenne szükség, hiszen a lakások alacsony fenntartási költségei segítenek a fiatalok megtakarításának sikerében. Az egyedülálló pályázók nagy száma miatt a Bartók Béla út 53/A. és 53/B. sz. alatti épületben vált szükségessé lakásokat hasznosítani. Az ott található 30-32 m²-es lakások beosztása kedvezőbb, ezekhez hasonló kialakítású lakások a népszerűbbek a pályázók körében. A kétfős pályázati kategóriában a jelenlegihez hasonló alapterületű, tehát 36-44 m²-es lakások megfelelőek lennének, a Szent Imre út 45-53. sz. alatti épületben található lakásokhoz hasonlóan 1,5 szobás beosztásban, mivel sok esetben az előtakarékos lakás bérletének időszakában vállalnak gyermeket a bérlők. A háromfős kategóriában 50-55 m² alapterületű, 1+2 félszobás, 2 szobás lakásokra volna szükség.

Fontos, hogy a jelenlegi struktúrához hasonlóan az előtakarékos bérlakások olyan épületekben kerüljenek kialakításra, amelyekben kizárólagosan csak előtakarékos lakások vannak. 20-40 lakás már rendkívül komoly segítségére lenne a pályázati rendszernek, ezen belül nagyobb arányban volna szükség egyfős és háromfős pályázati kategóriában hasznosítható lakásokra. Érdemes megemlíteni, hogy a Szent Imre úti épület tetőtéri lakásai felújításra szorulnak.

Nyugdíjasok házában található bérlakások

Nyugdíjasok vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött személyek, házaspárok, élettársak számára biztosít lakásokat az önkormányzat.

Háromféle módon van lehetőség nyugdíjasházi lakásba kerülni:

- önkormányzati bérlakás bérlői esetében a bérlakás visszaadása fejében,
- amennyiben a kérelmező ingatlan- vagy ingatlanrész tulajdonjogával rendelkezik, az ingatlanhányad forgalmi értékének 50%-át, de legalább 2.000.000,- Ft, legfeljebb 4.500.000,- Ft-ot kell befizetni az önkormányzat számára,
- amennyiben sem önkormányzati bérlakással, sem ingatlantulajdonnal nem rendelkezik, akkor 1.500.000,- Ft-ot kell befizetni az önkormányzat számára.

Jövedelemhatár:

- egytagú család esetén az egy főre jutó jövedelem a 407.120,- Ft-ot nem haladhatja meg,
- kéttagú család esetén az egy főre jutó jövedelem a 319.880,- Ft-ot nem haladhatja meg.

Kedvező döntés esetén kérelmező három évre kerül a nyugdíjasházi lakásokra várakozók nyilvántartásába. Amennyiben három éven belül nem sikerül elhelyezést biztosítani, a kérelmet meg kell hosszabbítani. A bérlők alanyi jogon 33,5%-os lakbértámogatásban részesülnek, határozatlan ideig lakhatnak a bérlakásokban. A bérleti jogviszony nem folytatható.

Nyugdíjasházi lakások a Kálóczy tér 9., Rónay Jácint utca 5-7. és Winter Ernő utca 1. sz. alatti épületekben találhatók. A Kálóczy téri és Rónay Jácint utcai épület lakásaihoz kapcsolódó szolgáltatások az EESZI segítségével, míg a Winter Ernő utcai épület lakásaihoz kapcsolódó szolgáltatások a Szent Anna Otthonnal történő együttműködésben valósul meg.

5. ábra: nyugdíjasok házában található önkormányzati bérlakások száma

nyugdíjasházi lakások	
1 szobás:	186
1,5 - 2 szobás:	21
Összesen:	207

Forrás: Lakásügyi Csoport

Nyugdíjaskorú személyek, házaspárok nagy számban szeretnének önkormányzati nyugdíjasházba jutni, ráadásul e téren az 1950-1956 közötti népesedéspolitikai intézkedések hatására született generáció rendszerben történő megjelenésével további emelkedés várható. A nyugdíjasházi lakásra várakozók nyilvántartása 2024. december 31. napján 384 jóváhagyott kérelmet tartalmazott. A nyugdíjasházi elhelyezés feltételül szolgáló befizetési kötelezettség a piac más szereplőjéhez képest nagyon kedvező, az elhelyezés körülményei, illetve az ahhoz kapcsolódó akár térítés nélkül, akár térítés fejében igénybe vehető szolgáltatás színvonala pedig nem gyengébb. A jelenleg általánosnak mondható 5-6 éves várakozás egyre inkább kezelhetetlen, ráadásul az idősök életkoruknál, egészségromlásuknál fogva nehezen tudják megvárni, amíg lakáshoz jutnak.

6. ábra: nyugdíjasházi kérelmek számának alakulása, 2015-2024

év	benyújtott nyugdíjasházi kérelem	jóváhagyott kérelem	elhelyezés
2015	90	60	10
2016	108	89	17
2017	112	99	9
2018	94	87	16
2019	143	120	15
2020	150	128	10
2021	118	93	13
2022	173	142	17
2023	150	123	3
2024	157	133	19
Évenkénti átlag (2015-2024)	130	107	13

Forrás: Lakásügyi Csoport

A kérelmek száma évről évre nő, a benyújtott kérelmek száma indokoltá teszi ezen a területen a jelentős lakásszám-bővítést. Győr Megyei Jogú Város 2023–2027 közötti időszakra elfogadott Helyi Esélyegyenlőségi Programja is a lakhatási problémák fejlesztési lehetőségei között fogalmazta meg a nyugdíjas garzonlakások számának bővítését.

Nyugdíjasházi lakások számának növelési szándékánál figyelembe kell venni, hogy nem csupán lakások kialakítására van szükség, hanem a nyugdíjasok által igénybe veendő szolgáltatásokhoz szükséges létesítmények is (nővérszoba, egészségügyi helyiség, konyha, étkező, mosás biztosítása, közösségi helyiség, társalgó, stb.). Ugyancsak figyelembe kell

venni azt a tényezőt, hogy a nyugdíjasházi lakásban élő, az elhelyezés érdekében 1,5-4,5 millió forintot befizetett idős személy elhelyezését sok esetben az önellátásra való képességének megszűnése esetén is biztosítani kell. Első lépésként ötven nyugdíjasházi lakás létesítésével jelentősen fellélegezhet a rendszer, még úgy is, hogy új férőhelyek kialakítása bizonyosan megugró érdeklődést váltana ki és többen nyújtanának be kérelmet.

Érdemes megfontolni a nyugdíjasházi bérlőknek alanyi jogon biztosított lakbértámogatás szükségességét, létjogosultságát. A szociális bérlakásban élők számára kérelem alapján biztosított, akár a 67%-os mértéket is elérő lakbértámogatás árnyaltabban, célzottabban adhat választ a nyugdíjasházi lakásokban élők lakhatást befolyásoló szociális problémájára, ugyanakkor nem kell kedvezményt biztosítani az aránylag magasabb nyugdíjjal rendelkezők számára. Nyugdíjasházi lakások számának bővítése esetén érdemes megfontolni a jövedelemhatár mértékét és szükségességét.

Piaci vagy költségelvű lakbérrel bérbe adott lakások

Az önkormányzati bérlakások egy része magasabb bérleti díjjal, piaci alapon kerülnek bérbeadásra. Piaci alapú hasznosításra zömében belvárosi, nagyobb alapterületű, szociális helyzet alapján nem hasznosítható lakások kerülnek. A bérleti szerződés határozott időre, egy évre szól, amely meghosszabbítható. Az ezzel kapcsolatos eljárás egészét az önkormányzati vagyongazdálkodó gazdasági társaság, a bérbeadói jogokat gyakorló GYŐR-SZOL Zrt. bonyolítja le. Jelenleg **83 piaci bérleti díjú bérlakás** van, melyek közül kilenc üres, ebből öt lakás „nem gazdálkodható”.

Költségelvű lakbérrel történő bérbeadás nem működik Győrben, annak ellenére, hogy a legtöbb megyei jogú városban kiterjedt gyakorlat. A lakástörvény biztosít ilyen módon lehetőséget a bérlakások a szociális bérleti díjnál magasabb összegű, a piacinál alacsonyabb összegű bérleti díjjal történő bérbeadására.

Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás

A lakásrendelet a szociális rászorultság alapján történő bérbeadást – a nyugdíjasok házában történő elhelyezés mellett – két lakáshoz juttatási módban határozta meg: szociális bérlakásban történő elhelyezés és az előzetes regisztrációs nyilvántartás alapján történő elhelyezés formájában.

Szociális helyzet alapján történő elhelyezés

Az alacsony jövedelemmel rendelkező, rossz szociális körülmények között élők számára kialakított lakáshoz juttatási lehetőségről van szó. A jövedelemmel alig vagy egyáltalán nem rendelkező személyek, családok nem nyújthatnak be kérelmet, tekintettel arra, hogy még az alacsony fenntartási költségű bérlakások fenntartásához is szükséges rendszeres jövedelem.

Jövedelemhatárok:

- egytagú család esetén az egy főre jutó jövedelem a 101.780,- Ft-ot eléri, de a 203.560,- Ft-ot nem haladja meg,
- kéttagú család esetén, ahol nincs eltartott a 72.700,- Ft-ot eléri, de a 145.400,- Ft-ot nem haladja meg,

- egyéb család esetén a 72.700,- Ft-ot eléri, de a 116.320,- Ft-ot nem haladja meg.

Kedvező döntés esetén legkésőbb egy éven belül biztosít az önkormányzat elhelyezést alacsony fenntartási költségű, döntően komfortos komfortfokozatú önkormányzati bérlakásban. A bérleti szerződés egy évre szól, amely lejártát követően meghosszabbítható.

7. ábra: szociális lakáskérelmek számának alakulása, 2015-2024

év	benyújtott szociális lakáskérelem	jóváhagyott kérelem	elhelyezés	elhelyezettek aránya
2015	358	34	32	8,9%
2016	386	35	28	7,3%
2017	349	33	25	7,2%
2018	231	17	15	6,5%
2019	276	25	23	8,3%
2020	223	17	14	6,3%
2021	206	11	11	5,3%
2022	258	18	12	4,7%
2023	253	12	16	6,3%
2024	214	13	9	4,2%
átlag (2015-2024)	275	22	19	6,5%

Forrás: Lakásügyi Csoport

A bérlakáspiac reagálását a jelentős munkaerő-piaci igényekre csupán szerény mértékben tudják a munkáltatók ellensúlyozni munkásszállók vagy albérleti, lakhatási támogatások nyújtásával. Nem elhanyagolható mértékű a többé-kevésbé fizetőképes keresettel rendelkező, Győrben vagy vonzáskörzetében dolgozó, albérletben élő, de a településen – önhibájukon kívül – sem állandó lakóhellyel, sem tartózkodási hellyel nem rendelkező személyek, családok által benyújtott lakáskérelmek száma. Ez a tendencia – döntő többségében – a jövedelmeket figyelembe véve az előzetes regisztrációs lakáskérelmek számában érhető nyomon.

A szociális kérelmek esetében 2018-ban visszaesés látható a benyújtott kérelmek számában, ennek hátterében a minimálbér emelkedése áll, amelyre 2018-ban az addig a jövedelemhatár tekintetében az öregségi nyugdíjminimum szorzószámain alapuló lakásrendelet nem tudott választ adni.

A 2019. január 1-től hatályba lépett lakásrendelet új jövedelemhatárokat vezetett be, mely számításának alapja a mindenkori minimálbér bruttó összege, 2019-ben emelkedett a szociális kérelmek száma, de 2020-2021-ben újra csökkenő tendenciát mutat. Ennek oka az aránylag magas jövedelmekben keresendő. Az elmúlt években csökkenő ütemben képes a rendszer elhelyezést biztosítani a bérlők számára, mivel a GYŐR-SZOL Zrt. a megüresedő bérlakásokat nem tudja megfelelő idő alatt újra kiutalható állapotba hozni. Ezen rossz gyakorlaton feltétlenül változtatni kell. Habár a kérelmek száma csökkent, de a kiutalható lakások számára az elmaradt karbantartások fokozott hatást gyakoroltak, így több mint 16-szoros túljelentkezés tapasztalható.

A teljességhez hozzátartozik, hogy a 2020-as, 2021-es értékeket a Covid-helyzet befolyásolta. A Covid-veszélyhelyzet időtartama alatti bizottsági döntéshozatal elmaradása, továbbá a GYŐR-SZOL Zrt. alacsony felújítási kapacitása miatt láthatók alacsonyabb számok. 2022 óta újra emelkedő tendencia volt tapasztalható a szociális lakáskérelmek esetében, amely 2024-ben újra visszaesett. A területen első számú feladat a GYŐR-SZOL Zrt. által elvégzendő felújítási munkálatok jelentős mértékben történő felgyorsítása.

Előzetes regisztrációs lakáskérelem

A szociális helyzet alapján történő kérelem benyújtására jogosultaknál magasabb, de még mindig lakhatási, megélhetési nehézséggel küzdő családok, személyek részére kidolgozott rendszer. Olyan személyek, családok jelentik a célközönséget, akik önálló albérltet általában képesek fenntartani, de komoly nehézségek árán, és nincs továbblépési lehetőségük.

Jövedelemhatárok:

- egytagú család esetén az egy főre jutó jövedelem a 203.560,- Ft-ot meghaladja, de a 276.260,- Ft-ot nem éri el,
- kéttagú család esetén, ahol nincs eltartott a 145.400,- Ft-ot meghaladja, de a 247.180,- Ft-ot nem éri el,
- egyéb család esetén a 116.320,- Ft-ot meghaladja, de a 180.296,- Ft-ot nem éri el.

Kétlépcsős pályázati rendszerről van szó: a kérelem benyújtását követően a Bizottság egy zártkörű pályázatban való részvétel jogáról dönt. Kedvező döntés esetén egy éven keresztül minden kiírássra kerülő ún. előzetes regisztrációs pályázaton van lehetőség részt venni. Elsősorban összkomfortos lakások kerülnek megpályáztatásra, a lakások a szociális helyzet alapján juttatott lakásokhoz képest magasabb fenntartási költségűek. A bérleti szerződés egy évre szól, amely lejártát követően meghosszabbítható.

8. ábra: regisztrációs lakáskérelmek számának alakulása, 2015-2024

év	benyújtott regisztrációs lakáskérelem	jóváhagyott kérelem	elhelyezés	elhelyezettek aránya
2015	486	62	50	10,3%
2016	630	64	63	10,0%
2017	609	61	56	9,2%
2018	490	41	41	8,4%
2019	414	36	36	8,7%
2020	324	31	31	9,6%
2021	305	19	19	6,2%
2022	266	18	23	8,6%
2023	213	7	6	2,8%
2024	164	8	11	6,7%
átlag (2015-2024)	390	35	34	8,1%

Forrás: Lakásügyi Csoport

Ahogy a szociális kérelmeknél, úgy a regisztrációs kérelmek esetében is tapasztalható 2018-ban visszaesés a benyújtott kérelmek számában, ennek hátterében szintén az

előbbieken taglalt minimálbér-emelés áll. A regisztrációs kérelmek esetében azonban csak tompítani tudott a lakásrendelet jövedelemhatár-számítási módszerének változtatása a beérkezett kérelmek számának csökkenésén. Azóta is folyamatos csökkenés jellemzi a regisztrációs kérelmek számát, de így is jelentős túljelentkezés tapasztalható. A Covid-időszak sajátos statisztikai hatásai ezen a területen is megmutatkoznak, azonban a GYŐR-SZOL Zrt. karbantartási-felújítási munkálatainak elmaradása ezen a területen drámaian megmutatkozik. Míg a 2010-es évek közepén évi 50-60 lakást tudott az önkormányzat előzetes regisztrációs pályázat útján hasznosítani, 2021-ben már csak 19-et, 2023-ban pedig csupán hatot, míg 2024-ben négyet.

A legalacsonyabb jövedelműek számára biztosítani kívánt szociális bérlakások és ehhez kapcsolódóan a kicsit magasabb jövedelmű, albérletben küszködők lakáshoz juttatási rendszere, a kétlépcsős regisztrációs pályáztatás a maga több mint tízszeres túljelentkezésével megoldhatatlan kihívás elé állítja az önkormányzatot.

Mind a szociális, mind a regisztrációs bérlakás pályázati rendszer érdemi felülvizsgálatához azonban mindenekelőtt szükséges, mindkét lakáshoz juttatási rendszer eredeti, természetes mederbe történő rendeződése. Ennek előfeltétele, hogy a GYŐR-SZOL Zrt. a megüresedett önkormányzati bérlakások esetében a bérbeadóra tartozó munkálatokat elvégezze, az így kiutalhatóvá váló lakások biztosításával a bérlakásrendszer fel tud lélegezni.

Felújításra meghirdetett pályázat

Olyan bérlakásokra lehet pályázni, melyek esetében jelentős mértékű munkálatokat vagy komfortemelést kell elvégeznie a bérlőnek. Nem meghatározott időközönként kerülnek kiírásra felújításos lakáspályázatok. Határozott időre, öt évre vagy (a felújítási költségtől függően) tíz évre lehet elnyerni önkormányzati bérlakás bérleti jogát. A bérleti szerződés lejártát követően a bérleti szerződés meghosszabbítható. A megpályázott lakásokban elvégzendő munkálatok kalkulált költségének fedezetével rendelkeznie kell a pályázónak. Sikeres pályázat esetén a leendő bérlőnek a felújítási munkálatokat a pályázati kiírásban meghatározott idő alatt kell szakszerűen elvégezni vagy elvégeztetni. A felújításra költött összeg nem kerül beszámításra a bérleti díjba.

9. ábra: felújításos lakáskérelmek számának alakulása, 2015-2024

év	benyújtott felújításos lakáspályázat	elhelyezés
2015	0	0
2016	60	9
2017	29	9
2018	35	8
2019	63	19
2020	26	10
2021	0	0
2022	12	3

2023	93	18
2024	124	52
átlag (2015-2024)	44	13

forrás: Lakásügyi Csoport

Míg 2019-ben két alkalommal került kiírásra pályázat, 2015-ben és 2021-ben nem volt felújításios bérlakáspályázat. A komoly anyagi ráfordítás vállalása ellenére is jelentős érdeklődés mutatkozik a pályázat iránt, azonban több esetben volt probléma a lakás elnyerését követően. A nyertes pályázó a lakás átvétele során vagy a munkálatok megkezdése után tapasztal olyan előre nem látható műszaki problémát, amely irreálisan megnövelné a kiadásokat, sőt akár a lakás életvitelszerű használatát lehetetlenné tenné.

Eredeti koncepció szerint az olyan rossz műszaki állapotú lakásokat lehet megpályázni, amelyek korszerűtlenek, komfortemelést eredményező felújítása szükséges, amely túl nagy bérbeadási költséget jelentenének. Kérelmezők részéről van igény a pályázati rendszerre, sokan inkább a saját igényeik szerint alakítanák ki a lakásukat. Felmerülhet ugyanakkor a kérdés, hogy ha a bérlakások működtetésével az önkormányzat megbízott egy saját tulajdonú gazdasági társaságot, akkor mennyire helyes, hogy a bérlőkkel végeztet el felújítást. A megüresedett lakások újbóli kiutalásához a víz-, gáz- és villamos hálózat felújításának költségei az utóbbi években a műszaki előírások szigorítása és a szakemberhiány következtében, akár 6-7 millió forintba nőttek. Így több lakás esetében kényszerpálya volt a felújításios pályázat, holott komfortemelésről, korszerűsítésről nem lehet beszélni.

Kialakult az elmúlt két évben egy olyan tendencia, hogy az üres lakások egy jelentős részének felújítási feladatait a GYŐR-SZOL Zrt. helyett a bérlők végezzék el. A felújításios pályázat útján kiutalásra kerülő lakások száma megnőtt a szociális lakáskérelem, illetve előzetes regisztrációs pályázat útján bérbeadásra kerülő lakások rovására. A pályázat feltétele a nagy összegű megtakarítás igazolása, ez a feltétel arra utal, hogy sok esetben nem a város közösségének legrászorultabb rétegéhez ér el a felújításios pályázati rendszer.

Pályázat kiírói szemszögből a korszerűsítés, illetve a komfortemelést eredményező felújítás kizárólagossága indokolt.

Mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakások

Mozgáskorlátozott személyek számára kialakított önkormányzati bérlakások pályázati úton kerülnek hasznosításra. A Zöld utca 1. szám alatti épületben hét, míg a Kossuth Lajos utca 22/B., illetve Kossuth Lajos utca 26/C. szám alatti épületekben összesen három mozgáskorlátozott személyek számára kialakított önkormányzati bérlakás áll rendelkezésre. Pályázat útján van mód a bérlakások bérleti jogát elnyerni. Az érdeklődések alapján lényegesen nagyobb számban lenne szükség kimondottan mozgáskorlátozottak számára kialakított lakásokra a bérlakásállományon belül. A GYŐR-SZOL Zrt. ugyancsak rendelkezik összesen 11 mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakással a Fészek utca 8. szám alatti és a Kálvária utca 29-31. és 33. szám alatti címeken, ezen lakások bérleti díjához az egy négyzetméterre számított lakbér 75%-ának megfelelő mértékű lakbértámogatást biztosít az önkormányzat.

Átmeneti elhelyezés

A GYŐR-SZOL Zrt. által kezelt 8 lakás olyan személyek, családok lakhatásának átmeneti megoldását hivatott megoldani, akik vagy valamilyen elemi csapás folytán, illetve egyéb krízishelyzet miatt önhibájukon kívül kerültek lakhatási nehézségbe vagy – jellemzően önkormányzati bérlakásuk felújítása időtartamára – kénytelenek kiköltözni a lakásból. A Hajléktalanokat Segítő Szolgálat Győr is kezel 12 átmeneti elhelyezésre szolgáló lakást.

Szükséges 3-4 olyan ténylegesen „havaria” lakás biztosítása, amely felszerelt, beköltözhető, az elemi csapással sújtott személyek ideiglenes lakhatásának biztosítására, mivel a jelenlegi lakások erre a helyzetre nincsenek felkészülve. A felújításban, átalakításban, bontásban érintett bérlakások bérlői számára további átmeneti elhelyezésre biztosított lakások kialakítása indokolt. Célszerű egy épületben gondolkodni, ahol kizárólag ilyen jogviszonnyal rendelkező bérlők laknak.

Intézményi bérlakás

Néhány önkormányzati tulajdonú intézmény rendelkezik bérlakással: Győri Balett, Győri Filharmonikus Zenekar, Győri Nemzeti Színház, Vaskakas Bábszínház. A bérlők személyének kiválasztása teljes egészében az intézmények hatásköre. A Czuczor Gergely utca 30. szám alatti épületben a Győri Nemzeti Színház számára áll rendelkezésére húsz lakás, míg a Bartók Béla út 53/A. és 53/B. szám alatti épületben a színház és a Győri Balett együttesen 31 bérlakással rendelkezik. További lakások a felsorolt kulturális intézmények és egyéb önkormányzati intézmények használatában a város területén elszórva, azonban elsősorban a Belvárosban találhatók.

Más szervezet bérlőkijelölési jogával rendelkező bérlakások

A Belügyminisztérium, Honvédelmi Minisztérium, az Alkotmányvédelmi Hivatal, valamint az Igazságügyi Minisztérium rendelkezik több-kevesebb önkormányzati bérlakás bérlőkijelölési jogával. Hat műteremlakással is rendelkezik az önkormányzat, mely lakások bérlőkijelölési jogát a Ludwig Múzeum Kortárs Művészeti Múzeum gyakorolja.

Győri Városi Rendőrkapitánysággal kötött megállapodás alapján az önkormányzat körzeti megbízottak részére 7 bérlakást biztosít.

Habár a fenti lakások mindegyike az önkormányzat tulajdonát képez, a tulajdonos nem tud önállóan rendelkezni a lakásokkal jogszabály, vagy az intézményekkel, testületekkel való megállapodások miatt.

10. ábra: más szervezet bérlőkijelölési jogával rendelkező lakások száma

bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezethez kapcsolódó lakások	lakások száma
intézményi bérlakások	78
BM lakás	65
IM lakás	2

HM lakás	85
műteremlakások	6
körzeti megbízottak számára biztosított lakások	7
összesen:	243

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

Jogviszonyfolytatás

Önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyát a bérlő halála esetén a Lakástörvényben foglalt feltételek esetén eltartó vagy a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője folytathatja.

Lakáscsere

A bérlő az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyát másik önkormányzati bérlakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélheti. A csere csak a bérbeadó hozzájárulásával, a Lakástörvényben és a lakásrendeletben rögzített feltételek esetén jöhet létre.

4.2. Bérleti jogviszony időtartama

Az önkormányzati bérlakások bérleti szerződése határozott vagy határozatlan időre szólhat. 1994. január 1-jét megelőzően megkötött bérleti szerződések, valamint a jelzett időpontot megelőzően szerzett jogviszony folytatásaként létrejött bérleti szerződések határozatlan időre szólnak, azóta viszont már – a nyugdíjasok házában történő elhelyezést kivéve – valamennyi szerződést határozott időre köti az önkormányzat.

A szociális és regisztrációs kérelem útján szerzett lakások esetében háromévente, a felújításos és mozgáskorlátozottak számára kiírt pályázat útján elnyert lakások esetében ötévente kerül felülvizsgálatra a bérleti szerződés. A bérleti szerződések korlátlan számú alkalommal meghosszabbíthatók, amennyiben a bérlők életvitele megfelelő, nem halmoznak fel hátralékot, a lakásban élnek életvitelszerűn, illetve vagyoni helyzetük nem teszi lehetővé a lakhatás önálló megoldását. Jelenleg egyenlő mértékben vannak határozatlan és határozott idejű bérleti szerződések.

A határozatlan idejű bérleti szerződések esetében az önkormányzatnak a Lakástörvény szabályozása alapján nincs lehetősége a bérleti jogviszony felülvizsgálatára.

Szükséges megemlíteni a szociális bérlakás bérleti jogához korábban jogosan hozzájutó, de már nem „rászoruló” személyek problémakörét. Az ő lakásban való bennragadásuk nehezíti a ténylegesen közösségi segítségre szoruló családok lakhatási problémájának megoldását. A határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében háromévente felülvizsgálatra kerül a bérleti szerződés. A jövedelmi helyzet akár jelentős megváltozása esetén sincs lehetőség a jelenlegi jogi szabályozás alapján a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmet elutasítani, habár a lakosság igazságérzetét sokszor jogosan sérti a bérlők megváltozott élethelyzete. Kizárólagosan azokban az esetekben van lehetőség a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmek elutasítására, és ez által a bérlakás

bérbeadó számára történő visszaadására az életvitelükben problémamentes bérlők esetében, amikor időközben lakhatás céljára szolgáló ingatlantulajdonra tettek szert a bérlők és/vagy életvitelszerűen nem élnek a lakásban. A határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérelt lakások esetében a bérlők életvitelével kapcsolatos probléma esetén vagy az ingatlan nem életvitelszerű használata miatt áll fenn lehetőség a bérleti szerződés felmondására. A bérlők együttműködésének hiányában ez sok esetben hosszan elnyúló és – a bíróság bérlőket védő ítélkezési gyakorlata miatt – nem ritkán a tulajdonos önkormányzatra nézve kedvezőtlen kimenetelű bírósági eljárásokhoz vezet.

Érdemes megfontolni a határozott idejű bérleti szerződések felülvizsgálatának jogi szabályozását. Az önkormányzat rendeletében megállapíthat a határozott idejű szerződések felülvizsgálatával kapcsolatosan szigorúbb szabályokat. Történhet ez egy jövedelemhatár megállapításával, amely nyilvánvalóan eltérő mértéket kell, hogy mutasson, mint a kérelem benyújtása esetén. Azonban figyelembe kell venni azt a tényezőt, hogy a gyakorlatban sokszor a megnövekedett jövedelem miatt a lakásra akár nagyobb mértékű ráfordítás történik, emiatt a bérlőnek jogos ellenérzései támadhatnak a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelem elutasítása esetén. Szabályozásra kerülhet ez az élethelyzet olyan módon, hogy a fizetendő bérleti díj a jövedelem mértékét figyelembe véve kerüljön megállapításra. Ebben az esetben azt a mértéket kell a jogalkotónak megtalálni, amelynél a bérlő mérlegeli, hogy az adott bérleti díj vállalható-e még a számára vagy elinduljon a saját lakás vásárlásának irányába. A bérlők személyének természetes cserélődését előmozdító megoldás lehet az is, ha a jelenlegihez képest az önkormányzati bérlakások nagyobb száma kerülne átmeneti időre, nagyságrendileg legfeljebb 10-15 évre bérbeadásra, a szerződés további meghosszabbításának lehetősége nélkül. Figyelembe kell venni azt azonban, hogy a saját lakás vásárlására ösztönző modellek, tehát mind a jövedelem alapú bérleti díj megállapítása, mind az átmeneti időre történő bérlés a munkaerőpiacon rugalmatlanabb személyek, az ötven éven felüli, egyedül élő személyeket rendkívül nehéz, sokszor megoldhatatlan helyzetbe hozhatja.

A határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők bérleti szerződését a Bizottság a bérleti szerződés lejártakor felülvizsgálja; egyebek mellett vizsgálja, hogy a bérlőnek van-e fennálló bérleti díj- vagy közüzemi díjtartozása. A jelenlegi lakásrendelet 2011-ben elfogadott elődje vezette be azt a több mint egy évtizedig jól működő szabályozást, hogy amennyiben a bérlőnek hátraléka áll fenn, azzal a feltétellel hosszabbítható meg a bérleti szerződés, hogy a bérlő vállalja, hogy egy éven belül legalább 20%-os mértékben csökkenti a díjtartozásait és ennek érdekében a Család- és Gyermekjóléti Központ Győr intézményével együttműködik. Amennyiben az együttműködés nem valósul meg és a díjhátralékok nem csökkennek a szükséges mértékben, abban az esetben a Bizottság nem hosszabbíthatja meg a szerződést. A bevezetett gyakorlattal egyértelmű feltételekkel szembesültek a hátralékot felhalmozó bérlők, ráadásul a szociális munka módszereivel segítséget kaptak anyagi nehézségeik leküzdéséhez. A lakásrendelet ezen rendelkezését 2023. január 1-jével megszüntette a Közgyűlés. Azóta a gyakorlat abba az irányba mutat, hogy szükséges a sérülékenyebb jövedelmi és szociális körülmények között élő bérlők hátralékainak méltányosabb kezelésének visszavezetése.

4.3. Épületen belüli tulajdoni hányad aránya

Önkormányzati bérlakások egyaránt találhatóak társasházakban, valamint társasháznak nem minősülő ingatlanokban (pl.: legfeljebb hat lakásos, társasháznak nem minősülő lakóközösségek, kizárólagosan önkormányzati tulajdonú ingatlanok.)

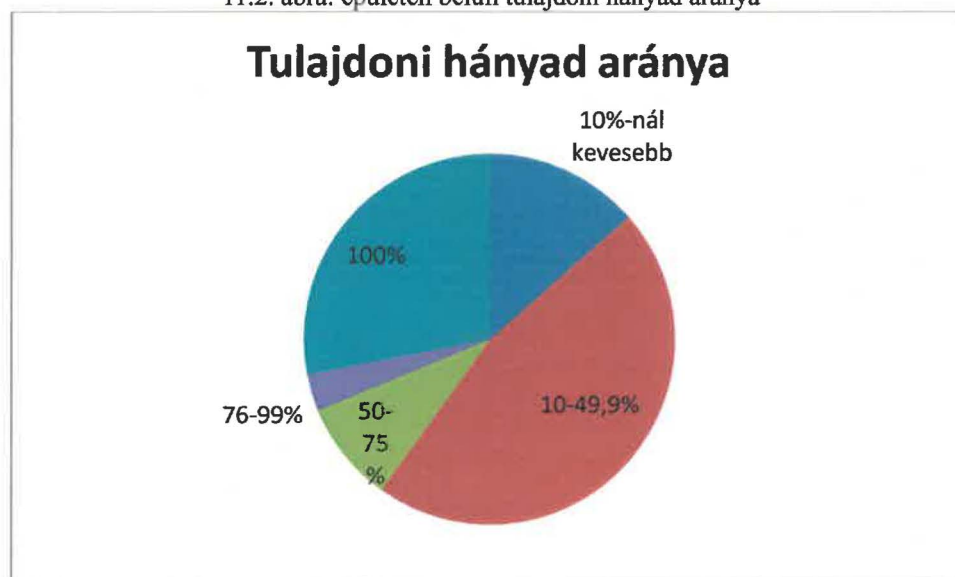
11.1. ábra: épületen belüli tulajdoni hányad aránya

tulajdoni hányad aránya	társasház/épület
10%-nál kevesebb	71
10-49,9%	243
50-75%	46
76-99%	17
100%	147

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A társasházak/egyéb ingatlanok csaknem 70%-ában kisebbségi tulajdonos az önkormányzat. A többségi önkormányzati tulajdonú épületek – az előtakarékos garzonházak és a nyugdíjasházakon túl – legnagyobb része az újbárosi, belvárosi, illetve Sziget városrészben található rossz minőségű épületeket takarja.

11.2. ábra: épületen belüli tulajdoni hányad aránya



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

Kezelési szempontból a társasházban található ingatlanok – függetlenül a tulajdoni hányad arányától – valamint nem társasházi ingatlanok esetében a 100%-os tulajdonú önkormányzati ingatlanok a legkedvezőbbek.

4.4. A bérlakásállomány áttekintése a műemléki védettség figyelembe vételével

A bérlakások állapotát, működtetését meghatározó tényező az épület védettsége. A városban 108 védettség alatt álló (műemlék, műemlék jellegű vagy városképileg védett) épületben összesen 608 önkormányzati bérlakás található, melyek közül 135 lakás üres, ebből

63 rossz műszaki állapot miatt. Az épületek nagy része a Belvárosban található, emellett Újvárosban (dr. Némethy Ernő sétány, Kossuth Lajos utca, Ráth Mátyás tér), illetve Szigetben a Híd utcában vannak még különféle védettség alatt álló épületek. Ez az ingatlantömeg amellett, hogy kulturális és szellemi értéket képvisel, jelentős vagyont és komoly anyagi terhet is jelent az önkormányzat számára. Nem minden műemléképület áll kizárólag az önkormányzat tulajdonában, sok a vegyes tulajdonú és több funkciójú épület. A 100% önkormányzati tulajdonú védettség alatt álló ingatlanokkal kapcsolatos tervezés kiemelten fontos feladat a jövőben. Az elmúlt időszakban történt elmozdulás az ilyen épületek értékesítése irányába, a Kossuth Lajos utcában, a Rákóczi Ferenc utcában és a Kazinczy Ferenc utcában is történtek értékesítést követően magánberuházások, amelyek a védettség alatt álló épületek példamutató felújítását eredményezték. Figyelembe véve, hogy rendkívül sok rossz állapotú műemléki védettségű épület áll az önkormányzat tulajdonában, a megfelelő garanciákkal történő értékesítés számos ingatlan esetében felelősségteljes döntési irányt jelenthet.

4.5. A bérlakásállomány áttekintése a lakások paramétereit alapján

Komfortfokozat szerinti felosztás

12.1. ábra: önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint

komfortfokozat	lakás	%
összkomfortos	2 575	61,1%
komfortos	1298	30,8%
félkomfortos	183	4,3%
komfort nélküli vagy szükséglakás	159	3,8%
összesen	4 215	100%

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A teljes bérlakásállományon belül 3 875 lakást teszi ki a korszerűnek mondható, összkomfortos vagy komfortos önkormányzati bérlakások száma. 342 korszerűtlen, félkomfortos, komfort nélküli vagy szükséglakásként számon tartott lakás van az önkormányzat tulajdonában, amely a teljes bérlakásállomány 8,1%-át jelenti. Az alacsony komfortfokozatú lakások közül 153 lakás üres, amelyek közül a GYŐR-SZOL Zrt. nyilvántartása alapján 127 nem hasznosítható lakás (bontás, az épület teljeskörű felújítása vagy egyéb okból).

12.2. ábra: önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

Fentiek figyelembe vételével 189 legfeljebb félkomfortos komfortfokozatú, bérlő számára kiadott önkormányzati bérlakás van a városban. A komfortfokozattal kapcsolatos adatok helyenként megtévesztőek, mivel számos lakás esetében a bérlő saját költségén komfortfokozat emelkedését eredményező felújítást végzett. Így a félkomfortos, illetve komfort nélküli lakások bizonyos hányada ténylegesen magasabb komfortfokozatú. Még ennek tükrében is soknak tűnik az alacsony komfortfokozatú lakások száma a XXI. században, Magyarország egyik legfejlettebb városában. Haladéktalan feladat ezen lakások mielőbbi felmérése, a lakások komfortfokozatához kapcsolódó állapot (fűtési mód, fürdő-, wc-ellátottság, lakószoba mérete) rögzítése. Az ÁSZ-jelentés nyomán elkészített intézkedési tervnek megfelelően az ingatlanok felülvizsgálatát a GYŐR-SZOL Zrt. jelenleg végzi. Az adatok ismeretében a korszerű lakhatási feltételek biztosítása érdekében határidő kitűzésével tervet kell kidolgozni az alacsony komfortfokozatú önkormányzati bérlakások felszámolására.

A minőségi lakhatási feltételek biztosítása érdekében célként kell kitűzni azt, hogy *kizárólagosan* összkomfortos és komfortos komfortfokozatú lakások legyenek a lakásállományban. Ennek érdekében a bérlők által lakott, félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakásként nyilvántartott lakásokat fel kell mérni, állapotukat rögzíteni. Az adatok ismeretében határidő kitűzésével tervet kell kidolgozni az alacsony komfortfokozatú önkormányzati bérlakások felszámolására.

Alapterület szerinti felosztás

A gyakorlati tapasztalatok alapján elmondható, hogy az 50-70 m²-es lakásokat keresik a lakáshoz jutni kívánó családok legjobban, habár sokszor a bérlői igények nem feltétlenül jogosak. Az egyedülállók számára a 30-40 m² közötti ingatlanok a preferáltak.

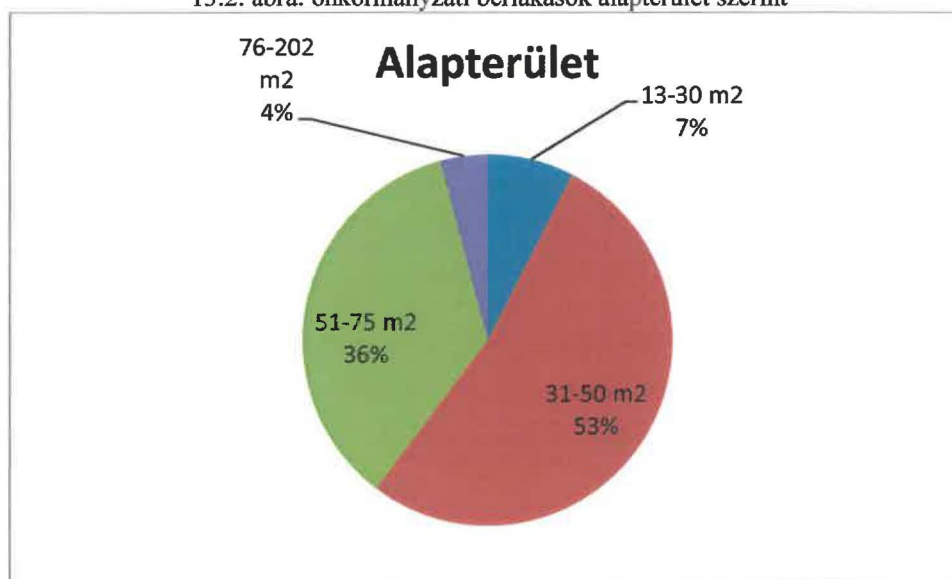
13.1. ábra: önkormányzati bérlakások alapterület szerint

alapterület	lakás	%
13-30 m ²	318	7,5%
31-50 m ²	2221	52,7%
51-75 m ²	1501	35,6%
76-202 m ²	175	4,2%
összesen	4 215	100%

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A bérlakások átlagos alapterülete: 48 m². A legalacsonyabb alapterületű, 13 m²-es lakás a Márvány utcában található, félkomfortos komfortfokozatú, félszobás (konyha, zuhanykabin, wc helyiségek) lakás fürdő nélkül, amelyre igaz az előző fejezetben leírtak, hiszen a lakószoba mérete nem felel meg a mai kor elvárásainak. A legnagyobb, 202 m²-es lakás az Aradi vértanúk útján található, műszaki állapota miatt sajnos évek óta üresen áll.

13.2. ábra: önkormányzati bérlakások alapterület szerint



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A bérlakásállomány leggyengébb minőségű lakásait az alacsony alapterületű, alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli vagy szükséglakás) szociális bérlakásai jelentik. 45 ilyen lakott bérlakás van az önkormányzat tulajdonában.

A 100 m²-en felüli lakások száma 62. Ezek a nem kiugróan magas számú, a kifejezetten nagy alapterületű lakások jellemző módon belvárosi, határozatlan idejű bérleti szerződésű lakásokat takarnak. A bérlők a kilencvenes években nem tudták megvásárolni a lakást a műemlékvédelmi előírások miatt, és a 2008-ban újból megnyílt vételi lehetőséggel sem tudtak sokan élni. Az épületek felújítása rendszerint indokolt lenne.

A lakásállományon belül a kisebb alapterületű, illetve szobaszámú lakások száma magas, hiszen a 31-50 m² alapterületű lakások a teljes lakásállomány 53%-át, míg az 1 szobás lakások 38%-át teszik ki. A tapasztalatok alapján az 50-60 m² alapterületű lakások számát, arányát, kellene növelni, mivel éppen a családok elhelyezése jelenti a legnagyobb

nehézséget. Természetesen túl nagy lakásokban sem érdemes gondolkodni a lakások fenntartási költségének esetleges veszélye miatt.

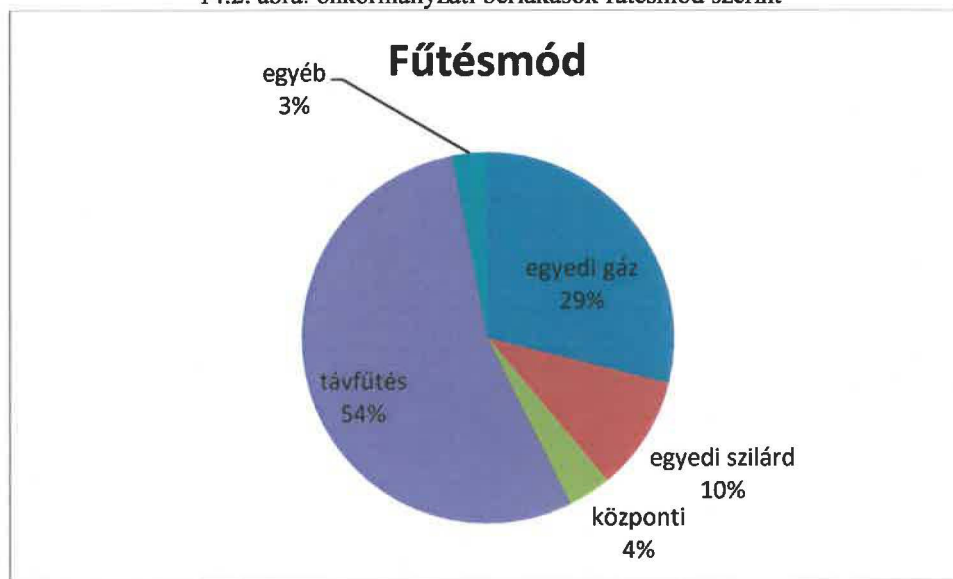
Fűtési mód szerinti felosztás

14.1. ábra: önkormányzati bérlakások fűtési mód szerint

fűtési mód	lakás	%
egyedi gáz	1219	28,9%
egyedi szilárd	423	10,0%
központi	154	3,7%
távfűtés	2 289	54,3%
egyéb	130	3,1%
összesen	4 215	100%

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

14.2. ábra: önkormányzati bérlakások fűtési mód szerint



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A fűtési móddal kapcsolatos adatok helyenként meglehetősen változatosak, mivel több lakás esetében a bérlő saját költségén fűtési rendszer átalakításával komfortfokozat emelkedését eredményező felújítást végzett. Így az egyedi fűtési rendszerek kis hányada esetében központi fűtés került kialakításra, vagy éppen a szilárd tüzelést gázfűtés váltotta fel.

Ezen a területen is szükséges a fejlődés, tekintettel arra, hogy magas a szilárd tüzelés aránya a bérletlakásállományon belül.

Fűtési mód tekintetében a cél az egyedi szilárd tüzelés, olajkályha stb. kivezetése, gáz-, központi fűtés, távfűtés preferálása. Az egyedi szilárd tüzelésű rendszerek kivezetése az alacsony jövedelműek számára anyagilag megterhelő lehet, mivel a fűtődíj emelkedése mellett, a lakbérképzés szabályai miatt a jobb minőségű fűtési rendszer nagyobb komfortfokozatot, ezáltal magasabb bérleti díjat is jelent.

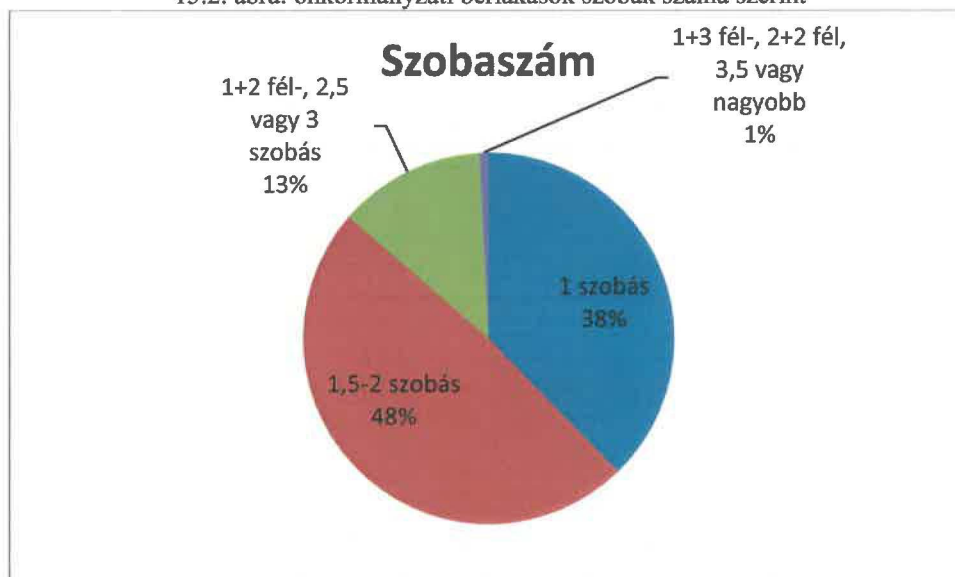
Szobák száma szerinti felosztás

15.1. ábra: önkormányzati bérlakások szobák száma szerint

szobaszám	lakás	%
1 szobás	1588	37,7%
1,5-2 szobás	2 051	48,7%
1+2 fél-, 2,5 vagy 3 szobás	541	12,8%
1+3 fél-, 2+2 fél, 3,5 vagy nagyobb	35	0,8%
összesen	4 215	100%

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

15.2. ábra: önkormányzati bérlakások szobák száma szerint



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

Az előtakarékos pályázatoknál és a nyugdíjasok házában történő elhelyezésnél nagy igény van a 1,5 vagy 2 szobás lakásokra.

A szociális bérlakásokon belül a három különálló szobás lakások (legyen az 1 + 2 fél, 2,5 fél vagy 3 szobás) száma lehetne magasabb, hiszen éppen az alacsony jövedelemmel rendelkező, több gyermekes családok kitétek leginkább lakhatási szempontból.

Településrész szerinti bontásban

16.1. ábra: önkormányzati bérlakások településrész szerint

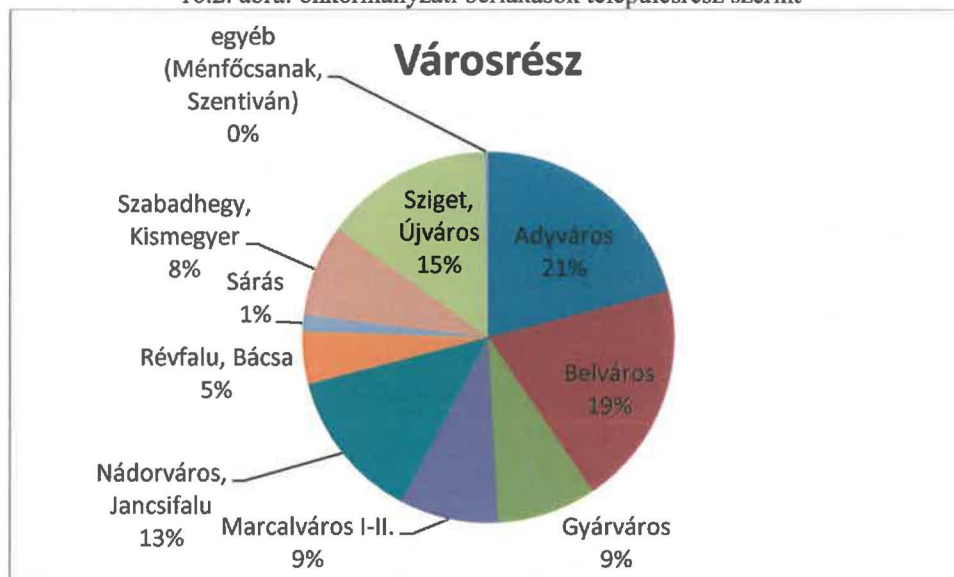
városrész	lakás	%
Adyváros	883	20,9%
Belváros	823	19,5%
Gyárváros	363	8,6%
Marcalváros I-II.	363	8,6%
Nádorváros, Jancsifalu	558	13,2%
Révfa, Bácsa	192	4,6%
Sárás	63	1,5%

Szabadhegy, Kismegyer	337	8,0%
Sziget, Újváros	618	14,7%
egyéb (Ménfőcsanak, Szentiván)	15	0,4%
összesen	4 215	100,0%

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

Az önkormányzati bérlakásállomány tekintélyes részét alkotják az adyvárosi és marcalvárosi panellakások. A lakások csaknem 30%-a ezek közül kerül ki. A szabadhegyi lakások jelentős része szintén panellakás. Ezek az ingatlanok, amellet, hogy kezelői szempontból a könnyen fenntarthatók, a lakáshoz jutni kívánók között elhelyezkedésük alapján népszerűek. Ugyancsak magas a belvárosi lakások száma (csaknem 20%), amelyek szintén általában népszerűnek számítanak, azonban az ingatlan üzemeltetése szempontjából komoly nehézségeket jelentenek.

16.2. ábra: önkormányzati bérlakások településrész szerint



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

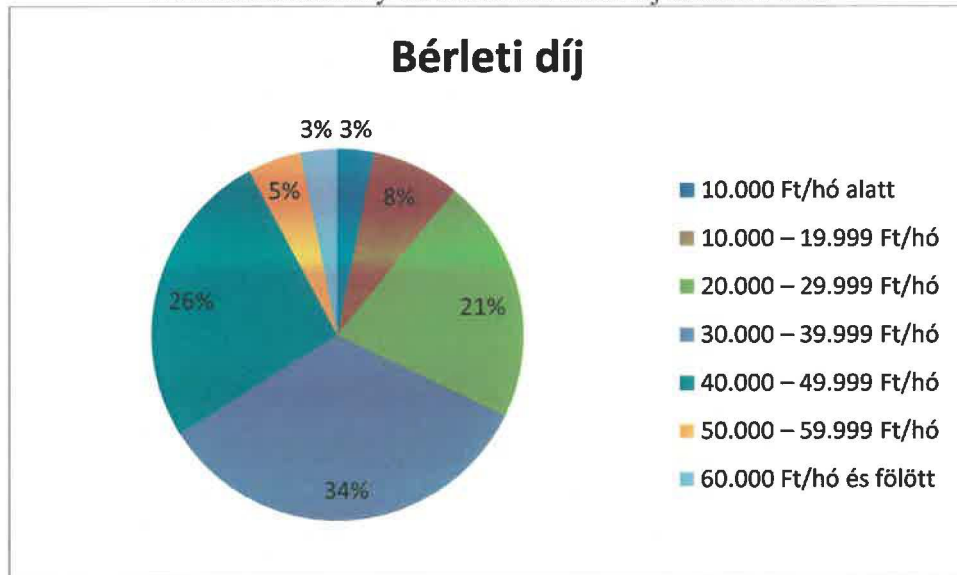
Bérleti díj mértéke szerinti bontásban

17.1. ábra: önkormányzati bérlakások bérleti díj mértéke szerint

bérleti díj	lakás	%
10.000 Ft/hó alatt	135	3,2%
10.000 – 19.999 Ft/hó	322	7,6%
20.000 – 29.999 Ft/hó	896	21,3%
30.000 – 39.999 Ft/hó	1429	34,1%
40.000 – 49.999 Ft/hó	1094	26%
50.000 – 59.999 Ft/hó	197	4,7%
60.000 Ft/hó és fölött	135	3,2%
összesen	4 215	100,0%

Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

17.2. ábra: önkormányzati bérlakások bérleti díj mértéke szerint



Forrás: GYŐR-SZOL Zrt.

A bérleti díjjal kapcsolatos adatokat szükséges kiegészíteni azzal, hogy valamennyi előtakarékos bérlő alanyi jogon 50%-os lakbértámogatásban részesül, továbbá valamennyi nyugdíjasházi lakásban lakó bérlő alanyi jogon 33,5%-os lakbértámogatásban részesül. A szociális bérlakások bérlői jövedelmi helyzetük alapján akár 67%-os lakbértámogatásban részesülhetnek.

A lakbér képzésének rendszere: a havi lakbért a lakás alapterülete, a lakás használati értékének számszerűsített mértéke és az egységdíj szorzata határozza meg. A lakás használati értékének számszerűsített mértéke a lakás komfortfokozata és fűtési módját kifejező érték, az épület építési módja és felújítottságát kifejező érték, valamint a lakóövezet városon belüli elhelyezkedését kifejező értékek szorzata. A bonyolultnak tűnő lakbérképzés egyrészt szinkronban van a Lakástörvény által előírtakkal, másrészt más megyei jogú városok, illetve fővárosi kerületek lakbérrendeletei hasonló elveken alapulnak, míg a számítási rendszer átlagos vagy az átlagnál valamivel egyszerűbb.

Az elmúlt másfél évtizedben több alkalommal történt lakbéremelés, ennek ellenére a lakberek nem tudtak lépést tartani a lakások munkálatainak költségeivel.

- 2012. június 1-i hatállyal 26,9%-kal,
- 2013. április 1-i hatállyal 10,5%-kal,
- 2016. május 1-i hatállyal 5%-kal emelkedett a lakbér összege.

2022. július 1-i hatállyal a társasházban lakó bérlők esetében társasházi díj került bevezetésre a külön szolgáltatási díj részeként, amely a közös költség felújítási alappal csökkentett összegével azonos. Az intézkedéssel a GYŐR-SZOL Zrt. a társasházi lakásokkal járó jelentős költséget terhelte át a bérlőkre. Számos olyan szolgáltatást a bérlő fizet meg, amely ténylegesen az ő érdekeit szolgálja:

- közös költség részeként megfizetendő szemétszállítási díj vagy más közüzemi szolgáltatási díj,
- a lépcsőházak, folyosók, szeméttárolók takarításának költségei,
- a közös használatú helyiségek víz, villany és fűtésének költségei,
- liftek folyamatos működtetésének rendszeres ellenőrzése, karbantartása,

- épület körüli járdák és zöldterületek takarításának költségei,
- parkosított udvar kertészeti költségei.

2023. január 1-jei hatállyal jelentősebb átalakítás történt a lakbérrendeletben, habár a lakbér képzésének alapvető szabályozása nem változott. Az egységdíj emelése mellett a különféle lakóövezetekhez, fűtési módokhoz és komfortfokozatokhoz tartozó „szorzók” közötti különbség csökkentésre került. A módosítás eredményeképpen az eltérő városrészekben található lakások bérleti díjai közeledtek egymáshoz. A lakbér minimális összege 4.500,- Ft-ra emelkedett.

Az aktív bérleti szerződéssel rendelkező lakások bérleti díja átlagosan 15.701,- Ft-tal, 89,79%-os mértékben emelkedett. A bérlőket terhelő költségek a társasházi díj beépítésével és a lakbéremeléssel együtt lakásonként átlagosan 19.800,- Ft-tal, 115,41%-kal emelkedtek a lakott társasházi lakásokban 2022 júniusához képest. A legmagasabb nem piaci bérleti díj egy 140 m² alapterületű, Bécsi kapu téri lakásé, 119.000,- Ft bérleti díjjal.

A jelentős mértékű lakbéremelkedést ellensúlyozandó, szociálpolitikai elemként a lakbértámogatás jövedelemhatára és igénybe vehető mértéke megváltozott, ezáltal aránylag nagyobb jövedelemmel is vehető igénybe támogatás. A támogatás mértékénél a jövedelem mellett, az együtt lakó személyek száma, szociális szempontok, valamint a lakbér mértéke is meghatározó. Jelenleg egy egyedül élő személy – egyéb feltételek fennállása esetén – akár 186.760,- Ft-os, gyermekét egyedül nevelő, tartós beteg vagy két nyugdíjas személy akár 133.400,- Ft-os egy főre jutó, míg egyéb háztartásban élő személyek akár 106.720,- Ft-os egy főre jutó jövedelemnél is részesülhetnek bizonyos mértékű lakbértámogatásban. A szociális igazgatás szakemberei folyamatosan monitorozzák a lakbértámogatásban részesülők és a támogatásból esetlegesen kiszoruló körülményeit a lakbérrendelet esetleges felülvizsgálatához.

Az átlagos bérleti díj: 34.995,- Ft, amely összegből lakbérkedvezmény biztosítása esetén a kedvezmény levonásra kerül. 40 ezer forintot meghaladja a lakások 68%-ának bérleti díja, nagy részük a panellakások közül kerül ki, ez kedvező változás a bérleti díj mértékének realisabb megállapításához, azonban a piaci bérbeadás viszonyait ismerve a lakbérek alsó harmadát még mindig nagyon alacsony összeg jellemzi, a bérbeadó költségeit nem fedezi az ezekből befolyt bérleti díjak.

A 2022 novemberében elfogadott és 2025. január 1-jén hatályba lépett új elemként került a lakbérrendeletbe az inflációkövetés beépítése. Az intézkedés célja az volt, hogy elkerülhetővé váljon a ritkábban, de olyankor nagyobb mértékű lakbéremelés végrehajtása. A bérleti díjak értékállóságának biztosítása és a bérbeadó terheinek ellensúlyozására hivatott rendelkezést 2025. április 1-jével hatályon kívül helyezte a Közgyűlés, mielőtt az első alkalommal lakbéremelést eredményezett volna.

4.6. Összefoglalás

Az önkormányzati bérlakáshoz jutási lehetőségek sokrétűek, szerteágazók. A lakáshoz juttatás szempontjából támogatni kívánt, eltérő élethelyzetben lévő személyek/családok esetében különféle lehetőségek kerültek kidolgozásra, azonban a jelenlegi rendszert abból a szempontból is vizsgálni szükséges, hogy nem túlzottan széttörédezett-e. A lakáshoz jutni

kívánók számára sokszor nem egyértelmű, vajon mely lehetőséggel tudnának élni, főként, hogy az elnevezések egy felületes szemlélő olvasatában nagyon hasonlóak. Országos szinten kiemelkedően magas a szociális alapon hasznosított lakások aránya, ugyanakkor költségelven hasznosított lakás nincs és csekély arányt képviselnek a piaci alapon hasznosított lakások.

Amíg a magánszemélyek által történő piaci bérbeadású lakások és az önkormányzati bérlakások között mind bérleti díjban, mind bérlői jogok, bérlői biztonság, bérbeadói kötelezettség tekintetében óriási úr tátong, nagyon nehéz közelíteni egymáshoz a bérlői igényeket a kiutalható lakások számával. Egyaránt jelentős a túljelentkezés az előtakarékos pályázatok, továbbá a szociális, regisztrációs és nyugdíjasházi kérelmek tekintetében.

Az ÁSZ-jelentésben megállapításra került, hogy Győr esetében kiemelkedően magas a szociális alapon hasznosított lakások aránya, költségelven hasznosított lakás nincs, és csekély arányt képviselnek a piaci alapon hasznosított lakások.

Megállapítások:

- Kiemelt feladat az üresen álló lakásokban elvégzendő munkálatok jelentős mértékben történő felgyorsítása,
- előtakarékos bérlakások számának növelése szükséges,
- nyugdíjasok házában található bérlakások számának növelése szükséges,
- felül kell vizsgálni a nyugdíjasházi bérlőknek alanyi jogon biztosított lakbértámogatás rendszerét,
- piaci lakbérrel bérbe adott lakások pályázati eljárásának felülvizsgálata,
- több lakás bevonása a piaci pályázati rendszerbe,
- költségelvi lakbérrel történő bérbeadás lehetőségének vizsgálata,
- szociális rászorultság alapján történő bérbeadás rendszerének felülvizsgálata,
- mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakások számának növelése szükséges,
- átmeneti elhelyezésre szolgáló lakások számának növelése,
- felszerelt, azonnal költözhető lakásokat kialakítani az elemi csapás folytán, önhibájukon kívül lakhatási nehézségbe kerülő személyek számára,
- a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező, közüzemi díjhátralékot felhalmozó bérlők részére a korábban alkalmazott, szociális munka módszereivel támogatott hátralékkezelési eszközöket visszaépíteni szükséges a lakásrendeletbe,
- a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők szerződés hosszabbítási feltételeinek módosítása szükséges,
- tervet kell kidolgozni a védetség alatt álló lakóépületek hasznosítására (értékesítésére, felújítására) vonatkozóan,
- tervet kell kidolgozni az alacsony komfortfokozatú önkormányzati bérlakások felszámolására,
- a lakberek értékállóságának megőrzésével kapcsolatos terv kialakítása.

5. A BÉRLAKÁS-GAZDÁLKODÁS PÉNZÜGYI FORRÁSAI

Az elmúlt másfél évtizedben jelentős bevételt jelentett a határozatlan idejű bérlakások elővásárlási jog alapján történő eladása. A bérlakások értékesítése az alábbiak szerint alakult:

18. ábra: önkormányzati bérlakások értékesítése bérlők részére elővásárlási jog alapján, 2008-2024

év	eladott lakások száma	bevétel	lakásonkénti bevétel átlagosan
2008-2009	52	281.820.000 Ft	5.419.615 Ft
2010	16	88.060.000 Ft	5.503.750 Ft
2011	14	74.060.000 Ft	5.290.000 Ft
2012	9	43.260.000 Ft	4.806.667 Ft
2013	19	175.350.000 Ft	9.228.947 Ft
2014	16	135.000.000 Ft	8.437.500 Ft
2015	21	164.850.000 Ft	7.850.000 Ft
2016	13	121.240.000 Ft	9.326.154 Ft
2017	18	162.400.000 Ft	9.022.222 Ft
2018	14	136.780.000 Ft	9.770.000 Ft
2019	12	135.299.500 Ft	11.274.958 Ft
2020	2	25.340.000 Ft	12.670.000 Ft
2021	1	16.100.000 Ft	16.100.000 Ft
2022	0	-	-
2023	0	-	-
2024	0	-	-
összesen	204	1.559.559.500 Ft	7.644.900 Ft

Forrás: Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály

2021-ben az önkormányzati bérlakások bérlő számára elővásárlási jog alapján történő értékesítésének gyakorlata megszüntetésre került.

Az elővásárlási jog alapján történő értékesítés mellett a megüresedett, rossz műszaki állapotú, gazdaságtalanul felújítható önkormányzati bérlakások egy része is értékesítésre került. Licit útján az alábbi lakások, illetve 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületek eladása történt meg:

Achim A. u. 7. (4 lakásos épület), Akác tér 1. (4 lakásos épület), Benczúr Gy. u. 7. alagsor, Cinka P. u. 4. fszt/3., Cinka P. u. 4. fszt/7., Győzelem u. 19., Kiss E. u. 18. (5 lakásos épület), Korányi F. tér 10. B. lph. I/5., Korányi F. tér 10. B. lph. II/5., Kossuth L. u. 32. (egész épület), Kossuth L. u. 29. (9 lakásos épület), Kossuth L. u. 54. (7 lakásos épület), Közép u. 17. (11 lakásos épület), Közép u. 21. (4 lakásos épület), Nagysándor J. u. 11. fszt/1., Nagysándor J. u. 11. fszt/2., Rákóczi F. u. 40. fszt/2., Szarvas u. 8/A. (4 lakásos épület), Szarvas u. 14/B. fszt/1., Szarvas u. 14/B. fszt/2., Szarvas u. 14/B. fszt/4., Szent Imre út 198. fszt/1.

Az önkormányzati bérlakások elidegenítéséből származó bevétel a Lakástörvény 62. §-a alapján kizárólag lakáscélra használható, különösen:

- új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- városrehabilitációra,
- lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére.

A lakásgazdálkodási alapból a Sárás városrészben kialakított 26 új szociális bérlakás került kialakításra, emellett néhány kis összegű ingatlanfejlesztés valósult meg, pl. a Botond utca – Márvány utcai társasház felújításához önkormányzati tulajdoni hányad arányban biztosításra került az önerő, emellett egy bérlakást vásárolt az önkormányzat. A további látványosabb fejlesztések, mint az újbátori városrehabilitációs program keretében Európai Unió pályázati forrásból hat Kossuth utcai épület 32 lakása helyett 40 lakás létesült és újult meg. 2023-ban a rossz műszaki állapotú, korszerűtlen Kossuth Lajos u. 36. sz. alatti ingatlanban 15 szociális bérlakás került kialakításra.

Bérlakások értékesítéséből jelentős összeg folyt be az önkormányzat számára, azonban a korábbi lakáskonceptió által felvázolt célok nem valósultak meg belőle. Habár az ingatlanok értékesítéséből tekintélyes bevételre tett szert az önkormányzat, az ingatlanárak jelentős emelkedése és az elmúlt időszak inflációja, azzal kiegészítve, hogy nem került önkormányzati bérlakások fejlesztésére ez az összeg, megkérdőjelezi az értékesítések eredményességét. Az értékesítésekből származó bevétel egy része mindenesetre forrást jelenthet a jövőbeni beruházásokhoz. Az értékesítés folytatásával kapcsolatos prioritások kijelölése szükséges. Jelenleg a holt tőkének tekinthető határozatlan idejű bérleti szerződésű lakások értékesítése élvez prioritást, azonban az üzemeltetés és bérlők számára hasznosítás szempontjából kedvező minőségű, bevételt hozó lakások értékesítése felülvizsgálatra érdemes. Megvizsgálandó szempontként merülhet fel a bérlakásként történő hasznosítási szempontból kedvezőtlen minőségű lakott bérlakások értékesítési lehetőségének kedvezőbbé tétele.

Az ÁSZ-jelentésben megállapításra került, hogy az ellenőrzésben vizsgált időszakban, 2018-2022. években Győr a lakásgazdálkodásból származó bevételeinek 17,7%-át költötte a lakásállomány fejlesztésére, felújítására. A jelentés rámutat arra, hogy a lakásállomány fejlesztésére, felújítására fordított összegek alacsony mértéke kockázatot jelent az önkormányzati tulajdonú lakásállomány értékének, állagának megőrzésére.

Üresen álló bérlakásállomány hasznosítása

Az elmúlt időszakban az üres lakások száma egy korábban sosem látott mértéket ért el. Ennek oka, hogy a Coviddal kapcsolatos veszélyhelyzeti rendelkezések hatására a GYŐR-SZOL Zrt. bevételei drasztikusan csökkentek, a piaci gázár 2021-ben történt extrém mértékű emelkedése által a hőszolgáltatási tevékenységet is ellátó GYŐR-SZOL Zrt. kiadásai drasztikusan nőttek, emellett az építőipart sújtó, majd az általános infláció szintén jelentős kiadásnövelő tényezőként jelent meg az önkormányzati vagyongazdálkodó társaságnál. Erre

való tekintettel a GYŐR-SZOL Zrt. kiadásai áttekintésre kerültek, így az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos felújítások szinte teljes egészében elmaradtak.

A dokumentum a lakások állapotával kapcsolatosan 2025. január 1. napján érvényes adatokat vizsgál. Ezen eszmei időpontban 544 önkormányzati bérlakás állt üresen, melyek közül a GYŐR-SZOL Zrt. nyilvántartása alapján 187 lakás esetében üresen tartás indokolt az épület állapota, sorsa (pl. értékesítésre előkészítés, bontás, stb.) miatt. Figyelembe véve a bérlakásállomány teljes számát, ez rendkívül magas érték. Kiemelendő, hogy a hasznosítható minőségű 341 üres lakás közül 215 egy évnél hosszabb ideje üres.

Az üresen álló lakások közül számos lakás olyan épületben található, amelyek rossz műszaki állapotban vannak vagy éppen a lakások elavult beosztása, korszerűtlensége miatt nem hasznosíthatók újra. Ezek a lakások zömében félkomfortosak, komfort nélküliek, de legfeljebb komfortos komfortfokozatúak. Elsősorban a belvárosi földszinti lakások esetében jellemző újrahasznosítást megghiúsító probléma a lakások vizesedése. Ezen lakások egyrészt komoly terhet jelentenek, mivel bizonyos kezelői feladatokat (állagmegóvás, őrzés) ezekkel a lakásokkal kapcsolatosan is el kell végezni, másrészt a lakásgazdálkodás tartalékát is jelenthetik. Az ilyen rossz állapotú, korszerűtlen kialakítású, beosztású lakások értékesítése vagy nem lakáscélú használatra történő átadása indokolt a Vagyongazdálkodási Főosztály részére.

Tekintettel a jelenlegi bérlakásállomány minőségére, elsősorban az újbóli hasznosításra alkalmas, illetve a veszélyes állapotban lévő épületek felújítására indokolt fordítani a bevételt. Ami az új lakások építését illeti, a nyugdíjasházi és előtakarékos lakások kialakítása kell, hogy jelentsen prioritást.

Mind a tulajdonost, mind a bérbeadót, sőt a bérlőket is feszíti az önkormányzati bérlakásállomány egy részének elavulása, korszerűtlensége. Az elsősorban Újvárosban, Szigetben lévő, sorházas, több mint száz éves, üresen álló, vagy leürítésre váró épületekben lévő lakások jelentős része gazdaságosan nem felújítható, ugyanakkor városrendezés, -tervezés vagy -rehabilitáció szempontjából ideális elhelyezkedésűek. A korábbi éveket is jellemezte törekvés ezen épületek, lakások bérlőinek elköltöztetésével a lakások leürítésére, egy későbbi felújítás, bontás vagy éppen értékesítés céljából. Nehézséget jelent ezen lakások bérlőinek elhelyezéséről való gondoskodás pénzbeli térítéssel, másik lakásban történő elhelyezéssel vagy ezek kombinációjával. A bérleti jogviszony pénzbeli térítéssel történő megszüntetése esetén a bérlők egy jelentős része irreális igényt nyújtott be az önkormányzat felé, illetve mindenképpen ragaszkodnak, ahhoz, hogy lakhatásuk a jövőben is bérlőként legyen megoldva. A leürítésre szoruló lakások bérleti díja és rezsiköltsége a bérlakások alacsony komfortfokozata miatt általában csekély, ráadásul a bérlők egy része életvitelük miatt nem helyezhető el a jobban rendelkezésre álló magasabb komfortfokozatú lakásba, társasházba. Alacsonyabb komfortfokozatú lakásokban történő elhelyezésük pedig egyrészt egy gazdaságtalan beruházást jelent, másrészt csupán ideig-óráig oldja meg a felmerült problémát.

Az ÁSZ-jelentés kitér arra, hogy az üres lakások teljes lakásállománytól érdemben elmaradó állag- és komfortszintje a felújítás, feljesztés fokozott igényét jelzi és az újrahasznosíthatóság kockázatára mutat rá.

Az Állami Számvevőszék 2024 decemberében „Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése” címmel elkészült számvevőszéki jelentésében javaslatokat fogalmazott meg az Önkormányzat polgármestere részére:

1. Kezdeményezze a lakásállomány, kiemelten a teljes lakásállománytól érdemben elmaradó állag-, illetve komfortszintű lakások fejlesztési lehetőségeinek felmérését a lakásállomány értékének megőrzése, védelme, valamint e felmérés eredményeinek a lakásgazdálkodás célrendszerébe történő lehetőség szerinti beépítését.
2. Kezdeményezzen intézkedéseket az üresen álló lakásállomány hasznosítási lehetőségeinek felmérése, az üresen álló lakásállomány lehetőség szerinti hasznosítása érdekében.
3. Kezdeményezze a település szociális viszonyait is szem előtt tartó, visszamérhető, lakásgazdálkodásra, illetve lakáshasznosításra vonatkozó célrendszer kialakítását, továbbá annak rendszeres nyomon követését, értékelését a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet. 5. § (1) bekezdése szerinti módszertani útmutatóban foglaltakra figyelemmel.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése 12/2025. (I. 24.) Kgy. határozatával intézkedési tervet fogadott el a jelentésben foglaltak végrehajtására.

Kamatmentes kölcsöntámogatás

A bérlakás-koncepcióhoz szorosan nem kapcsolódik, de foglalkozni kell a kamatmentes önkormányzati kölcsön kérdésével, ami lakhatás megoldását segítő támogatási forma, ráadásul sokszor az előtakarékos pályázattal kiegészülve egy lakhatási pályamodell. A kölcsöntámogatás legmagasabb adható összege 2008-tól egészen 2021-ig 2.000.000,- Ft volt. A Családok Otthonteremtési Kedvezménye, a Babaváró Hitel megjelenésével, kiegészítve azzal, hogy az eljárás miatt az adásvétel időtartamát megnöveli az önkormányzati kölcsöntámogatás, érdemes újra gondolni a rendszert. 2019-re a CSOK nagyobb körre való kiterjesztése, majd később az állam által nyújtott támogatások mértékének jelentős emelkedése miatt nagy csökkenés volt tapasztalható az igénylések számában és így a kihelyezett önkormányzati támogatások összegében. A támogatás mértéke 2021. december 1-től kezdődően 4.000.000,- Ft-ra, majd 2023. október 1-től 5.000.000,- Ft-ra emelkedett.

19. ábra: kamatmentes kölcsöntámogatás iránti kérelmek alakulása, 2014-2024

Év	Kérelem	Jóváhagyott kérelem	Összes nyújtott támogatás (E Ft)
2014	123	112	135.000
2015	104	89	135.300
2016	120	107	139.960
2017	137	119	153.890
2018	137	111	152.200
2019	46	39	60.350
2020	24	22	37.300
2021	26	24	41.100

2022	14	14	48.360
2023	15	15	70.600
2024	17	17	69.750

Forrás: Lakásügyi Csoport

Életjáradéki szerződés

Több vidéki és fővárosi kerületi önkormányzatnál működő gyakorlat az önkormányzati bérlakások számának növelése életjáradéki szerződés útján történő ingatlanszerzéssel.

Magántulajdonban lévő lakóingatlan nyugdíjas korú tulajdonosának a forgalmi érték meghatározott százalékának egyösszegű, majd élete végéig havonkénti rendszerességgel meghatározott életjáradéki összeg fizetése fejében az ingatlan tulajdonjogát átruházhatja az Önkormányzat részére.

Önkormányzati rendeletben szükséges szabályozni az esetleges egyszeri fizetést, illetve a havi életjáradék mértékét az ingatlan forgalmi értékének arányában. Ugyancsak rendeleti szinten kell szabályozni a szerződés megkötésének korhatárát, a szerződésbe bevonható ingatlan műszaki paramétereit, állapotát, karbantartásával kapcsolatos szabályokat.

Nincsenek adataink arra vonatkozóan, hogy milyen igény volna az életjáradéki szolgáltatás megjelenésére, de a piaci szereplőkhöz képest az önkormányzattal szemben vélhetően nagyobb az életjáradéki szerződést fontolgatók bizalma. Az életjáradékkal foglalkozó önkormányzatok az ingatlan forgalmi értéke vagy beköltözhető forgalmi értékéhez viszonyítva határozzák meg lehetőségeik szerint az egyszeri, illetve a havonta fizetendő életjáradék összegét. A szerződés megkötését követően átlagosan a forgalmi érték 20-30%-a kifizetendő összeg, a havonta fizetendő életjáradék összege az szerződő fél neme és szerződéskori életkor 2-7%. Egységesnek mondható, hogy az önkormányzatok a 65. életévhez kötik a szerződés megkötésének legkorábbi időpontját. Az életjáradéki szerződés útján az önkormányzat kedvező áron juthat hasznosítható lakásokhoz. Az életjáradéki szerződés programmal rendelkező települések gyakorlata azt mutatja, hogy évente 2-3 lakáshoz tud ilyen módon jutni az önkormányzat.

Összegzés:

- A lakásgazdálkodási alap tartalmaz érdemi beruházáshoz forrást jelentő megtakarítást,
- az üresen álló, rossz minőségű lakások, illetve a leürítés bizonyos fázisában álló, rossz állapotú, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek értékesítése további forrást biztosíthat jövőbeni felújítások, fejlesztések végrehajtásához,
- lakásállomány fejlesztésére, felújítására fordított összegek alacsony mértéke kockázatot jelent az önkormányzati tulajdonú lakásállomány értékének, állagának megőrzésére,
- az alacsony minőségű üres lakások a felújítás, fejlesztés fokozott igényét jelzi és az újrahasznosíthatóság kockázatára mutat rá,
- megindult az üresen álló bérlakásállomány állapotának részletes felülvizsgálata,
- értékesítési prioritások felülvizsgálata,
- életjáradéki program bevezetésével gyarapítható lenne a bérlakásállomány.

6. CÉLKITŰZÉS

Cél egy olyan rugalmas, átlátható és méltányos lakhatáshoz juttatási rendszert kialakítani, amely alacsony üzemeltetési költségű, reális, ugyanakkor a működtetési költségeket fedező bérleti díjú, jó minőségű, megfelelő műszaki állapotú önkormányzati bérlakásokat biztosít a lakhatási problémákkal küzdők számára.

Üres bérlakások hasznosítása

- a hasznosítható minőségű üresen álló lakások felújításra történő előkészítése
 - a lakások állapotának felmérése,
 - lakáskarbantartási, -felújítási ütemterv készítése,
- az üres bérlakások karbantartási határidejének felgyorsítása,
- az üresen álló lakások számának csökkentése.

Ingatlanállomány minőségének fejlesztése

- 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek állapotának felmérése
 - épületkarbantartási és -felújítási ütemterv készítése,
- alacsony komfortfokozatú bérlakások kivezetése a bérlakásállományból
 - felmérni az alacsony komfortfokozatú, lakott bérlakások komfortfokozathoz kapcsolódó állapotát,
 - határidők kitűzésével terv kidolgozása az alacsony komfortfokozatú lakások felszámolására (felújítás lakottan, felújítás átmeneti kiköltöztetéssel, felújítás végleges kiköltöztetéssel, bérlő számára történő értékesítés, leürítést követően értékesítése, más jellegű hasznosítás, stb.)
- rossz minőségű üresen álló épületek hasznosítása
 - állapotfelmérés,
 - állapottól függően részletes hasznosítási javaslat készítése (épület teljes felújítása, értékesítése, más jellegű hasznosítása vagy bontás után építés).

Ingatlanállomány bővítése

- nyugdíjasok háza építés
 - az első lépcsőben ötven férőhelyes nyugdíjasházban más idősügyet támogató szolgáltatás számára is helyet biztosítani,
 - tervezéskor gondoskodni kell a bővítési lehetőségről,
- előtakarékos bérlakások építése
 - negyven előtakarékos bérlakás építése,
- akadálymentes lakások létesítése
 - szakmai szervezetekkel való egyeztetést követően új akadálymentes lakások létesítése átalakítással vagy építéssel,
- életjáradék program

- időskorú ingatlan tulajdonosokkal életjáradéki szerződés megkötésével növelni a bérletállományt,
- költségvetési tervezés,
- feltételek kidolgozása,
- program önkormányzati rendeletben történő szabályozása.

Lakhatási rendszer méltányos megújítása

- a szociális és regisztrációs kérelem rendszerének felülvizsgálata, ezzel összefüggésben a költségvetési lakáspályázati rendszer beépítésének vizsgálata, bevezetése,
- a városi hiányszakmákban elhelyezkedők számára lakhatási program kidolgozása,
- hajléktalanellátásból kikerülők számára lakhatási program kidolgozása,
- piaci bérleti díjú bérletlakások körének egyértelmű meghatározása, rendeletmódosítás előkészítése,
- piaci bérleti díjú bérletlakások esetében a bérlők kiválasztási rendszerének felülvizsgálata a GYŐR-SZOL Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóságával, rendeletmódosítás előkészítése,
- értékesítési szabályok felülvizsgálata értékesítési prioritások rögzítésével,
- nyugdíjasházi alanyi jogú lakbértámogatás felülvizsgálata a lakhatás célzottabban történő támogatása érdekében,
- lakhatási támogatás összegének növelése,
- anyagi nehézségekkel küzdő, határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében méltányos szerződés hosszabbítási szabályok visszavezetése.

7. INTÉZKEDÉSI TERV (2025-2029)

Üres bérlakások hasznosítása

Intézkedés	Határidő	Felelős	Megjegyzés
Karbantartási határidők csökkentése	azonnal	GYŐR-SZOL Zrt. elnök-vezérigazgató	Beszámoló a Népjóléti Osztály felé a karbantartási határidők csökkentése érdekében megtett intézkedésekről, részletes határidők megjelölésével.
Üres lakások számának legalább 50%-os csökkentése	2028. december 31.	GYŐR-SZOL Zrt. elnök-vezérigazgató, monitoring: Népjóléti Osztály, Humánszolgáltatási Bizottság	Közbenső folyamatos ellenőrzés a bérbeadó Humánszolgáltatási Bizottság felé történő negyedéves beszámolóján keresztül.
Leürítési, értékesítési terv végrehajtásának ellenőrzése	2026. január 31-től kezdve évente	Népjóléti Osztály	Polgármester részére történő beszámoló.

Ingatlanállomány minőségi fejlesztése

Intézkedés	Határidő	Felelős	Megjegyzés
A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek felújítási ütemterve végrehajtásának felülvizsgálata	2026. március 31-től évente	GYŐR-SZOL Zrt. elnök-vezérigazgató	Az ASZ-jelentés intézkedési tervéhez kapcsolódik. Polgármester részére nyújtott tájékoztatás. Költségvetéshez igazított.
Alacsony állagmutatójú, és komfortfokozatú lakások bérlakásállományból való kivételése végrehajtásának felülvizsgálata	2026. január 31-től kezdve évente	GYŐR-SZOL Zrt., Népjóléti Osztály, polgármester	Az ASZ-jelentés intézkedési tervéhez kapcsolódik.

Ingatlanállomány bővítése

Intézkedés	Határidő	Felelős	Megjegyzés
50 férőhelyes nyugdíjasházi fejlesztés	Előkészítés, tervezés: 2027. december 31.	polgármester, Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály	Bővíthetőség biztosítása

	Kivitelezés: 2028. december 31.		
40 előtakarékos bérlakás építése	2028. december 31.	polgármester, Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály	
Akadálymentes lakások kialakítása	Évente 2 db, 2026-2029	GYŐR-SZOL Zrt., egyeztetés a Népjóléti Osztállyal	Szakmai szervezetek bevonása
Életjáradék program kidolgozása	2026. június 30.	Polgármesteri Hivatal illetékes osztályai, főosztályai	Rendeletbe beépítés

Lakhatási rendszer méltányos megújítása

Intézkedés	Határidő	Felelős	Megjegyzés
Lakáshoz jutási rendszer és lakásbérleti jogviszony szabályozásának felülvizsgálata	2026. június 30.	Népjóléti Osztály, Humánszolgáltatási Bizottság	Költségelví lakbérrel történő bérbeadás, hajléktalanellátásból kikerülő személyek, városi hiányszakmákban elhelyezkedők lakhatási programjának kidolgozása, piaci bérleti díjjal kapcsolatos szabályok felülvizsgálata. Nyugdíjasházi lakbértámogatás felülvizsgálata. Méltányos szerződés hosszabbítási szabályok visszavezetése. Szakmai és társadalmi egyeztetés.
Lakhatás megőrzését támogató szociálpolitikai szolgáltatások megerősítése	2026. március 31.	polgármester, Népjóléti Osztály	Költségvetési előkészítő egyeztetés.

MELLÉKLET

Leürítési, értékesítési terv (2025-2034)

Győr Megyei Jogú Város Bérlet-koncepciója 2025-2029 célkitűzéseinek megfelelően az ingatlanállomány minőségének fejlesztése tárgyában megfogalmazott célok elérésének előteremtéséhez az önkormányzati bérlet-állomány 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületei egy részének leürítése indokolt.

A leürítési, értékesítési terv végrehajtásának határideje 10 év, melynek végrehajtásáról a Népjóléti Osztály gondoskodik, a terv végrehajtásáról évente beszámol a polgármester felé.

	Cím	Helyrajzi szám
1.	Apáca utca 19.	6792
2.	Bálint Mihály utca 51.	7556
3.	Bálint Mihály utca 66.	7799
4.	Bécsi kapu tér 6.	7485
5.	Fehérvári utca 100.	423
6.	Festő utca 12.	7925
7.	Jókai utca 2.	7268
8.	Káptalandomb 20-22.	7451
9.	Knézich utca 7.	8142
10.	Knézich utca 9.	8148
11.	Korányi Frigyes tér 5.	8523
12.	Kossuth Lajos utca 44.	7901
13.	Kossuth Lajos utca 60.	7911
14.	Kossuth Lajos utca 62.	7912
15.	Kossuth Lajos utca 70.	7945
16.	Kossuth Lajos utca 78.	7950
17.	Kossuth Lajos utca 83.	7805
18.	Kossuth Lajos utca 88.	7960
19.	Kossuth Lajos utca 90.	7964
20.	Kossuth Lajos utca 110.	7991
21.	Kossuth Lajos utca 114.	7998
22.	Kossuth Lajos utca 122.	8001
23.	Lakatos utca 20.	8421
24.	Liszt Ferenc utca 46.	6445
25.	Medvei utca 7.	11170/6
26.	Ötház utca 1/A.	1941
27.	Rákóczi Ferenc utca 14.	6697
28.	Rákóczi Ferenc utca 16.	6698
29.	Szent István út 8.	7040
30.	Vámbéry Ármin utca 14.	8283
31.	Vámbéry Ármin utca 16.	8282
32.	Vámbéry Ármin utca 27.	8189
33.	Vámbéry Ármin utca 30.	8271