



**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**9021 Győr, Városház tér 1.**

..... napirendi pont

**Pintér Bence polgármester és dr. Fekete Dávid önkormányzati képviselő**  
**közös előterjesztése**

**Javaslat**  
**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló**  
**42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítására**

Győr, 2025. szeptember 19.

  
**Pintér Bence**  
polgármester


Előterjesztő:

  
**Dr. Fekete Dávid**  
önkormányzati képviselő

Az előterjesztést véleményezte:

Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
**Dr. Bakonyi Bernadett**  
jegyző

Az előterjesztést készítette:  Vagyongazdálkodási Főosztály/Jogi és Önkormányzati Osztály 

**Pintér Bence polgármester és dr. Fekete Dávid önkormányzati képviselő  
közös előterjesztése**

**Javaslat  
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló  
42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Győr városában a lakosság által az Önkormányzathoz önkormányzati bérlakás igénylése tárgyában benyújtott kérelmek mértéke meghaladja a ténylegesen bérbeadható lakások mennyiségét.

Az Önkormányzat tulajdonában számos felújítást igénylő, jelenlegi műszaki állapotában lakhatásra alkalmatlan lakáscélú ingatlan áll. Ezen ingatlanok műszaki állapotának javítása, az ingatlanok fejlesztése jelentős anyagi ráfordítást igényel. A határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérbeadott bérlakások értékesítéséből származó bevétel megteremtheti az üresen álló lakások egy részének felújításához, a bérlakásállomány fejlesztéséhez szükséges fedezetet.

A rendelet módosítást követően a határozatlan időre bérbeadott lakások ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történő értékesítése során keletkező magasabb összegű bevétel felhasználásával a felújítási munkálatok után enyhülni fog a lakhatási válság a városban. Az Önkormányzat jelen rendeletmódosítás tervezet megalkotása során figyelembe vette az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 6. § (6) bekezdésének rendelkezését, mely meghatározza, hogy otthon vásárlásánál annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a hitelintézet által megállapított forgalmi értéktől. A fent hivatkozott jogszabály rendelkezéseinek megfelelő határidő meghatározásával jelen módosításra 2026. június 30. napjáig teszünk javaslatot.

A rendelet módosítás kihirdetését megelőzően, a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők által a bérleményük megvásárlása iránt benyújtott kérelmek alapján létrejövő adásvétel során indokolt a vételár jelenleg hatályos rendelkezés szerinti megállapítása.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a csatolt rendelettervezetet az 1. számú melléklet szerinti tartalommal szíveskedjen elfogadni.

Győr, 2025. szeptember 19.

  
**Pintér Bence**  
polgármester

  
**Dr. Fekete Dávid**  
önkormányzati képviselő

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (IX. 26.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet módosításának célja a határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérbeadott bérlakások értékesítése útján az önkormányzat bevételeinek növelése, amely az üresen álló lakások felújításához, a bérlakásállomány fejlesztéséhez szükséges fedezetet nyújthat.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(3) bekezdésében és az 58. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet bevezetője helyébe a következő rendelkezés lép:

„A lakások és helyiségek bérletéről valamint az elidegenítésük egyes szabályairól szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(3) és az 58. § (2)-(3) bekezdésében a lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó egyes szabályok megállapítására kapott felhatalmazás alapján a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az alábbi rendeletet alkotja:”

**2. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 2. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Ha az eladó lakáshoz telek is tartozik, annak nagysága - a (10) bekezdésben szabályozott kivétellel - nem haladhatja meg az ingatlan övezeti besorolásnak megfelelő, az országos és a helyi építési előírásokban meghatározott legkisebb telekméretet. A teleknagyság meghatározása során Győr Megyei Jogú Város Főépítésének nyilatkozata szükséges.”

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 2. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az önkormányzat jogosult akként határozni, hogy a legkisebb telekméretet meghaladó terület is adásvétel tárgyát képezhesse a vásárolni szándékozó jogosult javára. Ez esetben a legkisebb telekméretet meghaladó telekrész vételára - az 5. §, illetve 10. §-tól eltérően - a teljes forgalmi érték.”

### 3. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „10. §

A bérlakások vételára a forgalmi érték megállapítása során figyelembe vett, a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, a beszámítással el nem ismert, és igazolt értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 90 %-a, ha a jogosult az elővásárlási jog alapítását megelőzően határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett.”

### 4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A(z) .../2025. (IX. 26.) önkormányzati rendelettel módosított, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a a rendeletmódosítás hatályba lépését követően benyújtott bérlő általi lakásvásárlás iránti kérelmek esetén alkalmazandó.”

### 5. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet

- a) 10. §-ában a „90 %-a” szövegrész helyébe a „70 %-a” szöveg,
  - b) 16. § (3) bekezdésében az „az Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság” szövegrész helyébe az „a lakásügyekkel foglalkozó bizottság” szöveg,
  - c) 16. § (4) bekezdésében az „a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság” szövegrész helyébe az „az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság” szöveg
- lép.

### 6. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 5. § a) pontja 2026. július 1-jén lép hatályba.

**Pintér Bence**  
polgármester

**dr. Bakonyi Bernadett**  
jegyző

## Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítását az önkormányzati bérlakás állomány nagysága és annak állapota indokolja.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet bevezetőjének jogszabályi megfelelőségét biztosító módosítást tartalmaz.

### **A 2. §-hoz**

Az időközben életbe lépett magasabb szintű jogszabályváltozásokkal összefüggésben szükségessé vált módosító rendelkezést, valamint pontosító rendelkezést tartalmaz.

### **A 3. §-hoz**

Győr városában a lakosság által önkormányzati bérlakás iránt benyújtott kérelmek mértéke meghaladja a ténylegesen bérbeadható lakások mennyiségét. Az Önkormányzat tulajdonában számos felújítást igénylő, jelenleg lakhatásra alkalmatlan, egyebekben bérbeadásra alkalmas lakáscélú ingatlan áll. Ezen ingatlanok műszaki állapotának javítása, az ingatlanok fejlesztése jelentős anyagi ráfordítást igényel. A határozatlan idejű bérleti szerződéssel bérbeadott bérlakások értékesítésével elérhető az Önkormányzat bevételeinek növelése, amely az üresen álló lakások felújításához, a bérlakásállomány fejlesztéséhez szükséges fedezetet nyújthat.

A határozatlan időre bérbeadott lakások ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történő értékesítése során keletkező magasabb összegű bevétel felhasználásával a felújítási munkálatok után enyhülni fog a lakhatási válság a városban.

### **A 4. §-hoz**

Átmeneti rendelkezést tartalmaz.

### **Az 5. §-hoz**

Szövegcsérés rendelkezéseket tartalmaz.

### **A 6. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<b>Rendelettervezet címe:</b>	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról			
<b>Rendelettervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
Az önkormányzati bérlakás állománnyal való gazdálkodás eredményesebbé válik, az értékesítésből befolyt összegből felújított bérlakások kiadása enyhíti a lakhatási válságot.	A lakásfelújításra fordítható keret nő.	Nincs.	Nincs.	Nincs.
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> Az értékesítésből befolyó magasabb bevétel több önkormányzati tulajdonú bérlakás felújítását teszi lehetővé, ezért több, jelenleg leromlott műszaki állapotú lakás válik a későbbiekben bérbeadhatóvá.				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> Az önkormányzat költségvetésében a bérlakások felújítására fordítható összeg nem teszi lehetővé a bérlakás iránti igények kielégítéséhez elegendő számú lakás felújítását, a lakhatási válság mértéke nem fog csökkenni.				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott.	Pénzügyi: Adott.	