



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Humánszolgáltatási Főosztály
Népjóléti Osztály vezetőjének előterjesztése

Javaslat
a GYŐR-SZOL Zrt. lakbérbevétellel történő gazdálkodásáról és az üres lakások
felújításáról, karbantartásáról szóló 2026. I. negyedéves beszámolójának jóváhagyására

Győr, 2026. június 08.

Előterjesztő:


Kovács Gáborné
osztályvezető

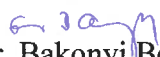
Az előterjesztést véleményezte: -

Meghívásra javasolt: Szalainé dr. Németh Annamária, a GYŐR-SZOL Zrt. vezérigazgató helyettese

Az előterjesztést látta:


Pinter Bence
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


dr. Bakonyi Bernadett
jegyző


Az előterjesztést készítette: Humánszolgáltatási Főosztály/Népjóléti Osztály

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Humánszolgáltatási Főosztály
Népjóléti Osztály vezetőjének előterjesztése

Javaslat

a GYŐR-SZOL Zrt. lakbérbevételel történő gazdálkodásáról és az üres lakások felújításáról, karbantartásáról szóló 2026. I. negyedéves beszámolójának jóváhagyására

Tisztelt Humánszolgáltatási Bizottság!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján elfogadott az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és –építés támogatásáról szóló 30/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 7/A. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó GYŐR-SZOL Zrt. a lakbérbevételel történő gazdálkodásról és az üres lakások felújításáról, karbantartásáról negyedévente beszámolót köteles készíteni.

A beszámoló benyújtásának határideje minden év január 1. napjától március 31. napjáig terjedő időszak vonatkozásában május 31. napja, melyet a hatáskörrel rendelkező szervezeti egységhez, a Humánszolgáltatási Főosztály Népjóléti Osztályához kell benyújtani.

A lakásrendelet 3. § (2) bekezdésének f) pontja szerint Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az üresen álló lakásállomány hasznosításának ellenőrzésével kapcsolatos 7/A. § szerinti döntést a Humánszolgáltatási Bizottság hatáskörébe ruházta át.

A GYŐR-SZOL Zrt. elkészítette és megküldte a fenti időszakra vonatkozó beszámolóját, melyet az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A vagyonkezelő társaság előző negyedévi beszámolójához viszonyítva a lakbérbevétel összege kismértékben emelkedett. A rendelkezésre álló forrásokból - javítási, karbantartási, felújítási munkálatokra - a beszámolóval érintett időszakban a teljes lakbérbevétel összegének 50,13%-a került felhasználásra.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2025 júniusában elfogadta Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2025-2029 évekre vonatkozó Bér lakás-konceptióját, melynek intézkedési tervében célként került kitűzésre az üresen álló bérlakások számának csökkentése. A beszámolóval érintett és az előző negyedév adatai alapján azonban megállapítható, hogy ezek száma tovább növekedett.

Összességében elmondható, hogy az üresen álló lakások száma folyamatosan emelkedő tendenciát mutat. Míg 2024. december 31. napján 348 üres lakást tartott nyilván a vagyonkezelő társaság, addig 2026. március 31. napjára ez a szám 418-ra nőtt, annak ellenére, hogy 2025 évben 116 lakás felújítását ütemezte be a Társaság, melynek első ütemébe sorolt lakások felújítása befejeződött, a második és harmadik ütembe sorolt lakások felújítása 3 lakás kivételével megtörtént, illetve - ezen felül - előtakarékos bérlakások is kiutalhatóvá váltak.

A megüresedett lakások száma negyedévente átlagosan 35-40 db, ugyanakkor a kiutalhatóvá vált lakások száma ettől elmarad, mely a beszámolóval érintett időszakban csupán 13 db volt. Annak ellenére, hogy jelentős számú szociális helyzet alapján történő elhelyezés céljára hasznosítható üres lakás áll rendelkezésre, ezek közül egy sem nem vált kiutalhatóvá az érintett időszakban. Mindez jelentősen megnehezíti a rászorultság alapján történő elhelyezési igények kielégítését.

A kiutalhatóvá vált bérlakások esetén a bérlőkijelölések folyamatosan zajlanak. A beszámolóval érintett időszak utolsó napján még kiutalható 14 bérlakás közül 2026. március 31. napját követően 5 előzetes regisztrációs, illetve 2 nyugdíjasházi bérlakás kiutalása megtörtént.

Az üresen álló lakások magas száma egyaránt hátráltatja az önkormányzati feladatok hatékony ellátását, a lakhatási igények kielégítését, valamint bevételkiesést okoz az önkormányzat számára. Mindezek alapján továbbra is szükséges hangsúlyozni, hogy a vagyonkezelő társaság olyan intézkedéseket alakítson ki és alkalmazzon, amelyek elősegítik a felújítási folyamatok gyorsítását, ezáltal az ingatlanok mielőbbi és eredményes hasznosítását.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a GYŐR-SZOL Zrt. beszámolóját az 1. sz. melléklet szerinti tartalommal szíveskedjen megtárgyalni!

Határozati javaslat

A Humánszolgáltatási Bizottság a GYŐR-SZOL Zrt. lakbérbevétellel történő gazdálkodásáról és az üres lakások felújításáról, karbantartásáról, 2026. I. negyedév vonatkozásában benyújtott beszámolóját az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Győr, 2026. június 08.


Kovács Gáborné
osztályvezető 

**Beszámoló a lakbérbevételel történő gazdálkodásról és az üres lakások felújításáról,
karbantartásáról**

2026. (év) első negyedév

Időszak: 2026. (év) január 01-től március 31-ig

a)	lakbérbevétel összege a beszámolóval érintett időszakban:	366.372.872,- Ft
b)	a lakbérbevételből felhasznált összeg a beszámolóval érintett időszakban:	183.693.616,- Ft
c)	a lakbérhátralék összege a beszámolóval érintett időszak utolsó napján:	57.401.356,- Ft

d)	a beszámolóval érintett időszakban megüresedett lakások száma összesen:	40 db
	melyből:	10 db
	előtakarékos	
	felújításos	1 db
	mozgáskorlátozott	0 db
	előzetes regisztrációs	2 db
	szociális	16 db
	nyugdíjasházi lakás	7 db
	piaci vagy költségelvű lakás	2 db
	átmeneti elhelyezés	0 db
	egyéb (bérlelőkijelölési joggal érintett, intézményi bérlakás)	2 db
e)	a beszámolóval érintett időszakban kiutalhatóvá vált lakások száma összesen:	13 db
	melyből:	4 db
	előtakarékos	
	felújításos	0 db
	mozgáskorlátozott	0 db
	előzetes regisztrációs	8 db
	szociális	0 db
	nyugdíjasházi lakás	1 db
	piaci vagy költségelvű	0 db

	lakás	
	átmeneti elhelyezés	0 db
	egyéb (bérőlkijelölési joggal érintett, intézményi bérakás)	0 db

		összesen	melyből kiutalható	nem kiutalható *	90 napon túl üres	180 napon túl üres	1 éven túl üres
f)	üresen álló lakások száma a beszámolóval érintett időszakot megelőző negyedév utolsó napján:	406 db	18 db	388 db	45 db	65 db	262 db
	melyből:	47 db	4 db	43 db	19 db	9 db	9 db
	előtakarékos						
	felújításos	11 db	0 db	11 db	0 db	1 db	10 db
	mozgáskorlátozott	1 db	1 db	0 db	0 db	1 db	0 db
	előzetes regisztrációs	22 db	7 db	15 db	1 db	5 db	12 db
	szociális	264 db	0 db	264 db	16 db	36 db	203 db
	nyugdíjasházi lakás	22 db	5 db	17 db	2 db	8 db	6 db
	piaci vagy költségelvi lakás	11 db	0 db	11 db	5 db	2 db	4 db
	átmeneti elhelyezés	7 db	1 db	6 db	1 db	0 db	5 db
	egyéb (bérőlkijelölési joggal érintett, intézményi bérakás)	21 db	0 db	21 db	1 db	3 db	13 db
g)	üresen álló lakások száma a beszámolóval érintett időszak utolsó napján összesen:	418 db	14 db	404 db	33 db	66 db	279 db
	melyből:	53 db	4 db	49 db	10 db	24 db	9 db
	előtakarékos						
	felújításos	11 db	0 db	11 db	0 db	0 db	10 db
	mozgáskorlátozott	0 db	0 db	0 db	0 db	0 db	0 db
	előzetes regisztrációs	24 db	6 db	18 db	4 db	4 db	14 db
	szociális	263 db	0 db	263 db	9 db	29 db	209 db
	nyugdíjasházi lakás	26 db	3 db	23 db	6 db	2 db	11 db
	piaci vagy költségelvi lakás	12 db	0 db	12 db	0 db	5 db	5 db
	átmeneti elhelyezés	7 db	1 db	6 db	1 db	1 db	5 db
	egyéb (bérőlkijelölési joggal érintett, intézményi bérakás)	22 db	0 db	22 db	3 db	1 db	16 db

h)	a bérlakásállományból kivont bérlakások száma a beszámolóval érintett időszakban	22 db
	a bérlakásból történő kivonás oka(i):	
	Rossz műszaki állapot végett bérlakásként nem hasznosítható, ezért kerültek kivonásra, melyek a következők: Festő u. 8.1.1., Rába u. 4. fszt. 2., Kossuth L. u. 110. (7 db lakás), Vámbéry 14. (5 db), Apáca u. 28. (2 db), Árpád u. 63. B. fszt.4., Batthyány tér 9. fszt. 3., Kossuth L. u. 68. A. (3 db lakás), Rákóczi F. u. 27. fszt. 1.,	

i)	Kiegészítés: A táblázatban feltüntetett adatok között nem szerepel 140 db rossz műszaki állapot végett „üresen tartott” lakás, melyeknek felújítása gazdaságtalan, bérlakásként nem hasznosíthatók. *Nem kiutalható lakások: karbantartást, felújítást követően válhatnak kiutalhatóvá. 418 db nem kiutalható lakásból („116-os lista”) a II. III. ütembe sorolt lakások felújítása még zajlik. A IV-től VII-ig ütembe sorolt lakások felújítása közbeszerzési eljárás keretében kerülnek kiírásra három csomagba szedve. A 2026. 1. negyedéves adatszolgáltatást a 4083-1/2026. ikt. sz. tulajdonosi nyilatkozatban foglaltak alapján a 2026.01.01. és 2026.03.31. közötti időszakban kiutalhatóvá vált lakások figyelembevételével készítettük el. Megjegyzés („e” pont): 2026.01.01.-2026.03.31. között az alábbi lakások váltak kiutalhatóvá: előtakarékos (4 db): Bartók B. u. 53. A. 1.2., Szent Imre u. 45. fszt. 2., Mészáros L. u. 10. 4.3., Mészáros L. u. 10. 4.5., előzetes regisztrációs (6 db): Bán A. u. 11. 5.2., Kodály Z. u. 4.4.3., Lajta u. 4. 1.3., Lajta u. 22. 10.4., Lajta u. 15. 1.1., Lajta u. 8. 6.3., + 2 db előzetes regisztrációs lakás, ami kiutalásra is került az I. n. évben: Kodály Z. u. 33. 9.1. és a Kodály Z. u. 8.3.2. nyugdíjasházi lakás (1 db): Kálóczy tér 9-11. 3.11. Megjegyzés „g” pont: 2026.03.31. napján kiutalható lakások: A „g” pontban a kiutalható lakások db szám azért tér el az „e” pontban feltüntetett kiutalhatóvá vált lakások db számától, mivel az előző negyedévben (2025.4.n.év) elkészült és kiutalhatóvá vált 3 db lakás kiutalása még nem történt meg, melyek a következők: Rónay J. u. 5-7. 4.9., Rónay J. u. 5-7. 3.8. (nyugdíjas lakások), Lukács S. u. 11. B. fszt. 4. (váltó lakás) ill. 2 db előzetes regisztrációs lakás (Kodály Z. u. 33.9.1. és a Kodály Z. u. 8.3.2. lakások az I. n. évben váltak kiutalhatóvá és ki is lett mindkettő utalva (tehát a 03.31-i leltárban nem szerepelnek mint kiutalható lakások, csak az „e” táblában).
----	--