GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat
önkormányzati bérlakások értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Győr, 2026. november 17.

Előterjesztő:

Pintér Bence
polgármester

Az előterjesztést véleményezte: Városstratégiai Bizottság
Humánszolgáltatási Bizottság

Az előterjesztést látta:

Kósa Roland
alpolgármester

Dr. Tóth Péter
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Főosztály

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat
önkormányzati bérlakások értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) kiemelt stratégiai érdeke a helyi lakáspolitika modernizációja és a meglévő lakásállomány minőségi megújítása. Jelenleg a város tulajdonában lévő ingatlanállomány jelentős része felújításra szorul, számos bérlakás üresen áll lakhatatlan műszaki állapota miatt. Ezen ingatlanok fenntartása és állagmegóvása komoly pénzügyi terhet ró az Önkormányzatra anélkül, hogy társadalmi funkciójukat betöltenék.
Az Önkormányzat vagyonpolitikai célkitűzése, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásvagyon racionális gazdálkodását biztosítsa, fenntartsa a bérlakás-állomány finanszírozási egyensúlyát, és forrást teremtsen a tulajdonában álló szociális bérlakások felújítására, energetikai korszerűsítésére.

A bérlakásállomány fejlesztéséhez és a jelenleg felújításra váró ingatlanok lakhatóvá tételéhez szükséges pénzügyi fedezetet - egyéb források bevonása mellett - az Önkormányzat a bérlakás-állomány egy részének a hosszú távú (legalább 15 éve fennálló) bérleti jogviszonnyal rendelkező lakók részére történő elidegenítésből kívánja biztosítani. A lakások bérlők általi megvásárlása során befolyó tőke célzott visszaforgatása révén segíti a győri bérlakásprogram fenntartható megújítását.
A bérlakások értékesítésének jogi környezetét és az eljárásrendet a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény), a Nemzeti vagyonról szóló törvény (Nvt. 2011. évi CXCVI. törvény) valamint a helyi rendeletek együttesen határozzák meg.

Ezen jogszabályi környezet által teremtett lehetőséggel élve a hosszú távú (határozatlan idejű, illetve legalább 15 éve fennálló) bérleti szerződéssel rendelkező bérlők egy része jelezte vételi szándékát az Önkormányzat felé. Ezen beadványok elbírálása során az érintett ingatlanokat több tekintetben is vizsgálni kell. Fontos szempont az értékesítést támogató illetve elutasító döntés meghozatala során az, hogy amennyiben az ingatlan a bérleti jogviszony megszűnése után visszakerül az Önkormányzat kezelésébe, úgy várhatóan mekkora az a ráfordítandó összeg, amely felhasználásával az ingatlan újból bérlakásként hasznosítható. Vizsgálni kell azt is, hogy az adott ingatlanban hány önkormányzati tulajdonú lakás található, az épület milyen műszaki állapotban van, továbbá lényeges az is, hogy egy újabb bérbeadás esetén mennyire eredményesen hasznosítható, tekintettel az ingatlan méretére, elhelyezkedésére is.

Jelen előterjesztés célja meghatározott önkormányzati bérlakások értékesítésre történő kijelölése, a forgalmi érték meghatározása, valamint az értékesítési eljárás lefolytatásához szükséges döntések meghozatala.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a következő határozati javaslatok elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 42/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet előírásai alapján jóváhagyja az e határozat 1. számú mellékletében felsorolt önkormányzati bérlakások ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott forgalmi értékének 70 %-án történő értékesítését.

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert az 1. számú melléklet elfogadásával értékesítésre kijelölt ingatlanokra vonatkozó szerződések és a hozzájuk kapcsolódó dokumentumok aláírására, nyilatkozat kiadására, eljárási cselekmény megtételére, beleértve az ingatlanok vonatkozó megállapodás esetleges módosításait is.

3. A Közgyűlés a nemzeti vagyonról szóló törvényben rögzített felelős és rendeltetésszerű vagyongazdálkodás követelményeire tekintettel elutasítja az e határozat 2. számú mellékletében felsorolt önkormányzati bérlakások értékesítését.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Győr, 2026. november 17.

Pintér Bence
polgármester

1. számú melléklet
Értékesítésre javasolt ingatlanok

Megvásárolni kívánt ingatlan		Jogviszony időtartama	Becsérték	Eladási ár, a forgalmi érték 70 %-a	Az értékesítési javaslatot alátámasztó tényezők	Megjegyzés		Épület állapota	Hasznos alapterület (m2)
Cím	Hrsz.								
9022 Győr, Apáca u. 3. I. emelet 3.	6830/A/3	határozatlan	56 200 000 Ft	39 340 000 Ft	Az épületben ez az 1 önkormányzati tulajdonban lévő lakás van. A lakás rossz műszaki állapotú, teljes felújítást igényel. Az épület műemlék, rossz állapotú, felázott, felújítása rendkívül költséges.	Műemlék épület	Az eladáshoz a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért felelős Minisztérium jóváhagyása szükséges	Az ingatlan rossz állapotú, felújítás szükséges.	65
9021 Győr, Sarló köz 15. I. emelet 2.	7337/A/2	határozatlan	66 500 000 Ft	46 550 000 Ft	Az épületben ez az 1 önkormányzati tulajdonban lévő lakás van. Az épület műemlék, vizes, felázott, a külső homlokzat felújítása szükséges.	Műemlék épület	Az eladáshoz a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért felelős Minisztérium jóváhagyása szükséges	Átlagos állapotú, karbantartásokat folyamatosan elvégzik	73
9022 Győr, Liszt F. u. 16. I/4.	6929/A/4	határozatlan	72 300 000 Ft	50 610 000 Ft	Az épület rendkívül rossz állapotú, mind a födém, mind a homlokzat teljes felújítást igényel.	Műemlék épület	Az eladáshoz a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért felelős Minisztérium jóváhagyása szükséges	Az ingatlan rossz állapotú, felújítás szükséges.	83
9028 Győr, Szent Imre út 202. 5.	2301/A/5	határozatlan	10 200 000 Ft	7 140 000 Ft	A lakás rendkívül vizes, penészes, erőssen leromlott állapotú, jelenleg a lakhatatlanság határán van, felújítása rendkívül költséges.			Átlagos állapotú, karbantartásokat folyamatosan elvégzik	30
9027 Győr, Külső Árpád út 6. fszt.6.	6181/3/A/6	határozatlan	37 200 000 Ft	26 040 000 Ft	Az ingatlan erőssen leromlott állapotú, felújítása rendkívül költséges.			Közepesen rossz állapotú, tető, homlokzat felújítása a közeljövőben indokolt, az ingatlan alulról vizesedik	52
9027 Győr, Szeszgyár utca 3. 1/8.	6388/7/A/8	határozatlan	40 607 510 Ft	28 425 260 Ft	Az épületben ez az 1 önkormányzati tulajdonban lévő lakás van. Az épület közepesen rossz állapotú, felújítása a közeljövőben indokolt.			Átlagos állapotú, karbantartásokat folyamatosan elvégzik	53
9021 Győr, Arany János u. 21. I/1.	7308/A/4	határozatlan	97 200 000 Ft	68 040 000 Ft	Az épületben ez az 1 önkormányzati tulajdonban lévő lakás van. Az épület közepesen rossz állapotú, felújítása a közeljövőben indokolt. A lakás alapterülete miatt nehezen hasznosítható.	Műemlék épület	Az eladáshoz a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért felelős Minisztérium jóváhagyása szükséges	Közepesen rossz állapotú, tető, belső udvari homlokzat felújítása a közeljövőben indokolt.	196
9024 Győr, Bartók Béla út 10/A., fszt/2.	4005/A/2	határozott	36 500 000 Ft	25 550 000 Ft	Az épületben ez az 1 önkormányzati tulajdonban lévő lakás található.			Átlagos állapotú, karbantartásokat folyamatosan elvégzik	40
9026 Győr, Ady Endre u. 15. II/9.	10442/B/9	határozott	45 580 000 Ft	31 906 000 Ft	Az épületben ez az 1 önkormányzati tulajdonban lévő lakás található.			Jó állapotú, karbantartott	41
9021 Győr, Zechmeister u. 13. fsz/1.	7271/A/8	határozatlan	20 100 000 Ft	14 070 000 Ft	Az épületben ez a 3 darab Önkormányzati tulajdonban lévő lakás van, az épület rendkívül rossz állapotú, felújítási költsége messze meghaladja a későbbi hasznosításból elérhető bevétel mértékét		A lakás jelenleg lakhatatlan	Az ingatlan rossz állapotú, felújítás szükséges.	59
9021 Győr, Zechmeister u. 13. I/1.	7271/A/7	határozott	39 600 000 Ft	27 720 000 Ft					49
9021 Győr, Zechmeister u. 13.1/2.	7271/A/9	határozatlan	79 800 000 Ft	55 860 000 Ft					82
9027 Győr, Nagysándor József u. 11. fszt/5.	6190/A/5	határozott	37 900 000 Ft	26 530 000 Ft	A lakás erőssen leromlott állapotú, felújítása rendkívül költséges. Padlózata beszakadt, alulról vizesedik, azonnali beavatkozást igényel.			Átlagos állapotú, karbantartásokat folyamatosan elvégzik	51

9021 Győr, Bajcsy-Zs. út 10/B. fsz.1.	7208/B/1	határozott	34 000 000 Ft	23 800 000 Ft	A lakás rossz állapotú, vizes, a falak repedtek, teljes felújítást igényel.			Rossz állapotú, teljes felújítást igényel, csak a társasház közös udvarán keresztül közelíthető meg	78
9024 Győr, Eörsy Péter u. 25/G. 1/4.	3707/3/A/96	határozatlan	34 300 000 Ft	24 010 000 Ft	A lakás közepes műszaki állapotú, az épület avult állapotú, részben felújításra szorul,			Az épület kis részben önkormányzati tulajdon, ugyanakkor jelentős felújítás szükséges, melyre nincs ráhatása az Önkormányzatnak sem költség sem kivitelezői oldalról	42

2. számú melléklet
Értékesítésre nem javasolt ingatlanok

Az eladás nem támogatott		Jogviszony időtartama	Becsérték	Eladási ár a forgalmi érték 70 %-a	Megjegyzés	Hasznos alapterület (m2)
Cím	Hrsz.					
9024 Győr, Örkény u. 1. III/2.	2858/116/A/11	határozatlan	52 700 000	36 890 000 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 4 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	64
9021 Győr, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fszt. 6.	7278/A/8	határozatlan	42 000 000	29 400 000 Ft	Jó állapotú tégla társasházban található a belvárosban. Az épület ráfordítást nem igényel, a lakás könnyen újra hasznosítható.	53
9028 Győr, Erfurti út 28. IV/1.	279/12/A/37	határozatlan	40 100 000	28 070 000 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 4 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	49
9023 Győr Tihanyi Árpád út 28/B Fsz/2.	4404/2/A/142	határozatlan	43 600 000	30 520 000 Ft	Jó állapotú tégla társasházban található Nádorvárosban. Az épület ráfordítást nem igényel, a lakás könnyen újra hasznosítható.	54
9023 Győr, Török István u. 32. 1/2.	4718/6/A/2	határozatlan	29 600 000	20 720 000 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	36
9028 Győr, Jereváni út 14. 1/3.	279/35/A/6	határozatlan	45 000 000	31 500 000 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 3 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	55
9028 Győr, Soproni út 16. III/1.	279/3/A/13	határozatlan	37 900 000	26 530 000 Ft	Panel lakás átlagos állapotú 5 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	49
9023 Győr, Schima Bandi utca 6. fszt/5.	5154/A/15	határozatlan	33 900 000	23 730 000 Ft	2 szintes átlagos állapotú épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	38
9023 Győr, Ifjúság krt.38. 1/2.	4778/72/A/29	határozatlan	37 300 000	26 110 000 Ft	Panel lakás átlagos állapotú, részben szigetelt 5 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	47

9024 Győr, Lajta u.32. 4/2.	2672/70/A/68	határozatlan	46 031 500	32 222 050 Ft	Panel lakás átlagos állapotú 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	62
9023 Győr, Szigethy Attila u. 110. 5/2.	4778/100/A/16	határozatlan	32 300 517	22 610 362 Ft	Panel lakás átlagos állapotú 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	36
9024 Győr, Mécs László u.12. 8/32.	2858/25/A/71	határozatlan	47 300 000	33 110 000 Ft	Panel lakás szigetelt 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	55
9023 Győr, Szabolcska Mihály u. 24. 3/1.	4718/5/A/24	határozatlan	31 500 000	22 050 000 Ft	Panel lakás szigetelt 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	36
9027 Győr, Budai út 24/B., 3/16.	6388/14/A/32	határozott	43 100 000	30 170 000 Ft	4 szintes átlagos állapotú épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	53
9024 Győr, Bartók Béla út 24/A., Fszt/1.	4038/4/A/33	határozatlan	43 200 000	30 240 000 Ft	5 szintes jó állapotú, felújított épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	54
9025 Győr, Radnóti Miklós u. 25. III/2.	8241/5/A/30	határozott	21 600 000	15 120 000 Ft	4 szintes jó állapotú, felújított épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	27
9023 Győr, Verseny u. 9. I/1.	4318/6/A/31	határozott	39 700 000	27 790 000 Ft	Panel lakás, átlagos állapotú, részben szigetelt 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	55
9027 Győr, Nagysándor József u.34. III/2.	5968/3/A/14	határozott	38 400 000	26 880 000 Ft	4 szintes átlagos állapotú, épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	54
9023 Győr, Tihanyi Árpád út 28/A., III/2.	4404/2/A/170	határozott	42 900 000	30 030 000 Ft	Jó állapotú tégla társasházban található Nádorvárosban. Az épület ráfordítást nem igényel, a lakás könnyen újra hasznosítható.	53
9027 Győr, Tompa u. 9. II/24.	6146/2/A/24	határozott	38 800 000	27 160 000 Ft	Jó állapotú tégla társasházban található. Az épület ráfordítást nem igényel, a lakás könnyen újra hasznosítható.	53

9023 Győr, Szabolcska Mihály u. 24. I/1.	4718/5/A/8	határozott	31 300 000	21 910 000 Ft	Panel lakás szigetelt 10 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	36
9028 Győr, Erfurti út 35. I/7.	279/15/A/7	határozott	48 300 000	33 810 000 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 4 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	58
9022 Győr, Szent István út 20. A.lph. I/3.	6617/4/A/5	határozatlan	41 496 767	29 047 737 Ft	3 szintes átlagos állapotú, épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	50
9027 Győr, Stadion u. 11. II/3.	5873/4/A/24	határozott	40 112 430	28 078 701 Ft	5 szintes átlagos állapotú, épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	53
9023 Győr, Bartók Béla út 39/B., II/4.	4371/1/A/32	határozott	32 200 000	22 540 000 Ft	5 szintes átlagos állapotú, épületben található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	42
9028 Győr, Erfurti út 11. III/2.	279/20/A/14	határozatlan	43 100 000	30 170 000 Ft	Panel lakás átlagos állapotú 5 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	58
9021 Győr, Baross Gábor út 19. 3/8.	7224/A/8	határozatlan	65 800 000	46 060 000 Ft	Győr Belvárosban, jó állapotú tégla társasházban található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	99
9028 Győr, Lepke u. 41. 2/3.	279/25/A/21	határozott	44 827 663	31 379 364 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 4 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	55
9021 Győr, Baross Gábor út 30. II/12.	7169/1/A/12	határozott	39 000 000	27 300 000 Ft	Győr Belvárosban, jó állapotú tégla társasházban található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	45
9021 Győr, Baross Gábor út 30. III/17.	7169/1/A/17	határozatlan	40 200 000	28 140 000 Ft	Győr Belvárosban, jó állapotú tégla társasházban található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	45
9024 Győr, Déry Tibor út 19. fsz.3.	2858/117/A/46	határozott	49 300 000	34 510 000 Ft	Panel lakás felújított, szigetelt, 4 emeletes épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	57

9023 Győr, Tihanyi Árpád út 69. fsz.1.	4778/40/A/30	határozatlan	42 600 000	29 820 000 Ft	Földszinti panel lakás.Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	63
9024 Győr, Lajta u. 4. 8/2.	2672/13/A/50	határozatlan	41 966 911	29 376 838 Ft	Panel lakás átlagos állapotú épületben. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	53
9022 Győr, Czuczor G. u.36. 6/7.	7155/A/59	határozott	29 200 000	20 440 000 Ft	Győr Belvárosában, jó állapotú társasházban (Okmányiroda épülete) található lakás. Amennyiben újbóli hasznosításra kerül, úgy kis ráfordítással újra kiadható.	41