

PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK PÉNZÜGYI ÉS GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA

Szám: E07/1275-8/2025

Jegyzőkönyv

Készült: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága 2025. július 9-én 09 óra 00 perckor a Városháza épületének I. emeleti nagy tárgyalótermében megtartott nyilvános üléséről

Jelen vannak: Bali István, Balázs Attila Tibor, Baracska László, Marton Sándor, Steiner Csaba, Süle Zsolt, Vonnák Andrea bizottsági tagok

Gróber Attila polgármester

Vadász Krisztina alpolgármester

Dr. Nagy Krisztina jegyző

Dr. Benkő Krisztina önkormányzati és szervezési osztályvezető

Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető

Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető

Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető

Dr. Orovics Orsika Barbara – vagyongazdálkodási csoportvezető

Bakalár Attila – igazgatási és lakásügyi csoportvezető

Bakos László – önkormányzati képviselő

Dr. Guias János Zsolt – önkormányzati képviselő

Venczel Csaba – önkormányzati képviselő

Dr. Marton István - Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottsági tag

Dr. Tőreki-Vörös Ibolya bizottsági elnök és Németh Csaba bizottsági tag távolmaradását előre jelezte.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Tájékoztatja a bizottságot, hogy Gróber Attila polgármester Dr. Tőreki-Vörös Ibolya bizottsági elnök akadályoztatására tekintettel Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2014. (X.22.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megbízta a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság ülésének vezetésével.

Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság ülése határozatképes, jelen van 7 fő bizottsági tag.

Megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

A bizottság 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

85/2025. (VII.09.) PGB határozat

A Bizottság az ülés napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

Napirendek:

1. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2025. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
2. Döntés a Pápa, Petőfi u. 20. szám alatti ingatlan értékesítéséről
3. Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/9. szám alatti ingatlan értékesítéséről
4. Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/10. szám alatti ingatlan értékesítéséről

1. napirend

Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2025. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Ismerteti a rendelet legfontosabb változásait. Az első változtatás, hogy várhatóan növekedik a bérleményhez jutók száma, mivel megemelkednek az ingatlanhoz jutás jövedelemhatárértékei. Második változás szerint a döntés elve is változik: a szociális alapú bérbeadás piaci elemekkel bővül és versenyeztetés lesz a rászorultak között. Az alapján történik a kiválasztás, hogy ki tud nagyobb pályázati biztosítékot letenni és nem a szociálisan várakozók listájáról fogják kiválasztani a nyertes pályázót. Elmondja, ugyanaz a versenyeztetés, mint a költségalapú és a piaci alapú bérbeadásnál.

Gróber Attila polgármester

Megjegyzzi, Elnök Úr bevezetőjéből nem mindent értett. Pontosítani szeretné a rendelet három alapvető változását.

Az első változás: a bérleményhez jutás határértékeit jelentősen megnövelték. A jelenlegi rendelet szerint az egyedül élő 58 ezer forint jövedelem feletti rászoruló nem kaphat szociális alapon lakást. Ezt a határt körülbelül duplájára emelték fel. A második változás: mindhárom bérlemény kategóriában díjnövekedés lesz. A szociális alapúnál 30 %, a költség alapúnál 40 % és a piacinál 50 %-os az emelés. Megjegyzzi, utoljára 2013-ban volt díjemelés, 4,3 %-os.

Elmondja, a legfontosabb változás a rászorultság elvének a felülvizsgálata. Megnézik, hogy a bérlő az esetleges jövedelmi viszonyok megváltozása mellett is jogosult-e az adott bérleménytípusra.

Hozzáfűzi, több kritikai megjegyzés érkezett. A lakásértékesítésekkel kapcsolatban elhangzott, hogy megy a kótyavetye, illetve vagyonból vagyont kell csinálni és nem a költségvetési lyukakat kell tömködni. Kéri, ha valakinek ez a véleménye akkor ezt mondja el a testületi és a bizottsági ülésen is.

Ismerteti, hogy 2019-2024 között összesen a lakáscélú ingatlanok bérbeadásának bevétele 346.353.000 forint volt, az ehhez kapcsolódó kiadás 243.864.000 forint. A kettő különbsége

100 millió forint. Ebben az időszakban a lakások értékesítéséből 374.955.750 forint folyt be. Ha összeadja a 2019 és 2024 közötti időszak bevételeit – ami a bérleti díjakból és az értékesítésekből származik – az 721.308.000 forint. Az ehhez kapcsolódó kiadások összege 243.864.000 forint. Ezek szerint a 477 millió forint a költségvetés likviditásának biztosítására és nem a lakások felújítására fordítódott. Szerinte többet kellene költeni a lakásállományra, de ehhez több bevételre van szükség. Azt gondolja részben a költségvetés egyensúlyának a megteremtése érdekében, részben a lakások felújítása miatt bevételre van szükségük.

Hozzáteszi, igazságtalannak tartja azt, hogy szociális és költség alapú lakások bérbeadásánál olyan alacsony az értékhatár, hogy gyakorlatilag vadászni kell azokat, akik erre jogosultak. Tudja, vannak olyan álláspontok, mely szerint meg lehet élni 47.500 forintból, de ő ezt az álláspontot nem osztja és ezért gondolja, hogy az értékhatárok emelése fontos. Három dolgot tart fontosnak:

- az értékhatárok növelését,

- a bevételek növelését, hogy a lakásokra többet tudjanak költeni,

- morálisan annak a felülvizsgálatát, hogy az jusson szociális alapú bérlakáshoz, aki arra valóban rászorul. Aki nem szorul rá, fizessen magasabb összeget. Szerinte ez részben pénzügyi és részben morális kérdés.

Vadász Krisztina alpolgármester

Hozzáfűzi, amennyiben arról lenne szó a rendelet-tervezetben, amit Elnök Úr mondott, akkor ő sem szavazná meg a tervezetet. A jelenlegi rendelet szerint a szerény anyagi helyzetűek nem feltétlenül jutnak lakáshoz, hiszen az óvadék ellenében az nyeri meg a pályázatot, aki a legmagasabb összegű óvadékot fizeti be.

A jelenlegi rendelet-tervezet viszont arról szól, hogy olyanok is pályázhassanak, akik kevés pénzzel rendelkeznek. A Szociális és Közigazgatási Osztály fog szociális alapon dönteni, mely családok szorulnak rá az önkormányzati bérlakásra.

Szerinte Elnök Úr rosszul értelmezte a rendelet-tervezetet.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Elmondja, szerinte az eddigi szabályozásban a szociális bérlakások esetében nem volt versenyeztetés. Lehet, valami elkerülte a figyelmét, de nem talált a rendeletben olyan pontot, amely azt tartalmazta, hogy az kapja meg a bérleményt, aki nagyobb összeget fizet be. Úgy értelmezte, a feltételeknek megfelelő igénylőket tartalmazó listából különböző szempontok alapján választotta ki a bizottság a legrászorultabbat.

A mostani rendelet-tervezetet úgy értelmezi, hogy a szabályozás szerint a pályázati feltételeknek megfeleltek közül az fogja megkapni az ingatlant, aki a legmagasabb biztosítékot fizeti meg, vagyis több hónapra fizet be lakbért. Szerinte így a legszegényebbek kiszorulnak a versenyből. Logikus a tervezet e szerinti módosítása, ha felmerül a kérdés, hogy vajon a kis jövedelmű fenn tudja-e tartani a háztartást, fizetni tudja-e a lakbért. Valószínűleg a határértékek emelkedése miatt az igénylők száma is többszörösére emelkedik. A kiválasztás valóban egyszerűbb azáltal, hogy aki a több pénzt fizeti be, az kapja meg a bérleményt.

Közli, a jelenlegi tervezetet ő csak így tudja értelmezni. Eddig nem látta a szabályozásban a versenyeztetést, a rendelet-tervezetbe pedig most belerakták ezt a piaci elvet. Ezáltal pedig pontosan azok fognak kiesni, akik rászorultak, és nem tudják kifizetni a magasabb biztosítékot.

Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető

Elmondja, valóban volt olyan szabályozás, amikor névjegyzék alapján egy bizottság – emlékei szerint Pingiczer Sándor volt a bizottság elnöke – döntött a bérlemények

kiutalásának sorrendjéről. Kimentek azokhoz a családokhoz, akik kérelmeztek szociális bérlakást. A bizottság egy pontrendszer alapján értékelte a szociális helyzetüket és létrehozta egy ún. névjegyzéket, aminek sorrendjében történt a kiutalás.

Ismerteti, hogy évekkal ezelőtt a névjegyzék kiüresedett. Az utolsó igénylő is kapott bérlakást vagy saját erőből lakást szerzett.

Elmondja, a hatályos rendelet 13.§-a most is tartalmaz erre vonatkozó rendelkezést Bérbeadás pályázat útján címmel. A névjegyzék megszűnése óta csak pályázat útján lehet bérlakáshoz jutni, függetlenül attól, hogy szociális, költség vagy piaci alapú kategóriába tartozik-e a lakás. Ez a pályázati módszer évek óta működik. Ez a módszer egyfajta garanciális elem, hiszen az igénylőknek a névjegyzék elkészültekor volt valamilyen családi és jövedelmi helyzetük, ami a kielégítés idejéig jelentősen meg is változhatott. A pályázat során mindig az aktuális jövedelmi viszonya alapján tudott pályázni a leendő bérlő. A befizetendő óvadék nyolc havi lakbért jelentett, ami a jelenlegi lakberek ismeretében egy szociális bérlet esetében 80-120 ezer forintot jelent. Nem az óvadék döntötte el kivel köt szerződést a bérbeadó, hanem az a pályázati biztosíték, ami a lakbér valahányszorososa lett. Ezt a pályázó maga döntötte el, hogy a jövedelmi viszonyai alapján mennyit tud megfizetni. Ez kvázi egy előre beszédett lakbér, hiszen például, ha valaki tíz havi lakbért befizetett előre és megnyerte a pályázatot, akkor a következő tíz hónapig nem fizetett az Önkormányzatnak lakbért. Ez biztosította, hogy a bérlő tíz hónapig nem esett hátralékba lakbérfizetés tekintetében.

Megismétli, ez a pályázati rendszer jól működött és a jelenleg hatályos önkormányzati rendeletben is ezek a pályázati feltételek szerepelnek garanciális elemekkel. Példaként említi, rendszeres jövedelemmel kell rendelkezni, vagy nem lehet a leendő bérlőnek olyan szerződése, amit a város korábban felmondott stb.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Ha jól érti, van egy óvadék, amit azért fizet a bérlő a bérbeadónak, hogy a lakás elhagyása után a bérbeadó az esetleges hátralékot le tudja vonni. Másik elem a pályázati biztosíték, ami több havi lakbért jelent. Itt jelenik meg a versenyeztetés, eszerint – akár szociális alapon is – az kapott bérleményt, aki pályázati biztosítékként több havi lakbért fizetett be.

Elmondja, a 2013. évi rendeletet átolvasva ezt nem találta benne. Az szerepel a rendeletben, hogy a jelentkezők közül egy lista alapján választja ki a bérlőt a bizottság. Ezek szerint ez a rendelet elavult. A Pápa város honlapján található korábbi és most hatályos rendeletek a módosításokkal aktualizálva megtalálhatók. Szerinte ez mégsem aktuális, vagy pedig olyan változások történtek, amik csak a gyakorlatban változtak, de ezeket a rendelet módosítása nem követte. Megismétli, az elhangzottakat nem találta meg a rendeletben. Hangsúlyozza, számára nem szociális alapú elbírálási elv az, hogy aki nagyobb biztosítékot tud kifizetni, az jut szociális alapú bérleményhez.

Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető

Elmondja, a jelenleg hatályos rendeletben a Bérbeadás pályázat útján alcím alatt szerepel, mit kell tartalmaznia a pályázati hirdetésnek. Jelenleg is így működik ez a rendszer és nem hiányzik a szabályozás a rendeletből. A pályázati ajánlathoz mellékelni kell az óvadék, valamint a lakbér befizetését igazoló feladóvevény másolatát. Azzal a pályázóval köt bérleti szerződést a bérbeadó, aki a pályázati feltételeknek megfelel és előre egy összegben a legtöbb lakbért fizette be. Azonos ajánlattevők közül azzal kell szerződést kötni, aki a névjegyzéken szerepel. Mivel a névjegyzék jelenleg üres, így azzal lehet bérleti szerződést kötni, aki régebb óta rendelkezik Pápán lakóhellyel, nem bérel a város területén másik lakást, vagy nem rendelkezik lakástulajdonnal. Hangsúlyozza, szerepel a rendeletben a Képviselő Úr által említett kérdés.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Ellentmond, mert szerinte a szabályozás nem a szociális bérbeadásnál, hanem az egyéb pályázat útján történő igénylésnél található.

Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető

Elmondja, a jelenlegi szabályozás annyiban részletesebb, hogy teljesen külön lett választva a három kategória: a szociális, a költség és a piaci alapú. A bérbeadó a pályázatot a saját feltételei alapján is kiírhatja. A rendeletben megtalálhatóak a pályázati felhívást érintő főbb szabályok és az is, hogy mit kell csatolni a pályázathoz, illetve azonos ajánlattevők közül ki a nyertes. A 13. § valamennyi bérleménytípusra igaz.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Hozzáteszi, az élet ezek szerint felülírta a lista alapján történő szociális szabályozást és inkább a pályázat útján történő bérbeadást alkalmazták.

Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető

Válaszában megerősíti valóban így van, mivel az Önkormányzatnak ez volt az érdeke.

Gröber Attila polgármester

Kiegészítésében elmondja, a szabályozás alapelve nem változik, ugyanazt a metodikát folytatják, csak részletezik azt. A Képviselő Úr által említettek egy korábbi szabályozásban voltak és valóban Pingiczer képviselő úr volt az akkori Egészségügyi Bizottság elnöke. Akkor volt az említett pontrendszer, amiben új a 13. §., a Bérbeadás rendkívüli élethelyzet esetén. Ez lehetőséget ad arra, ha valaki rendkívüli élethelyzetbe kerül, egy éves időtartamra lakást adjanak neki.

Megjegyzi, számára elfogadhatatlan, hogy 110-118 m²-es komfortos, összkomfortos lakást a város központjában vagy ahhoz közel 40-50 ezer forintért lehet bérelni. Nem akar neveket mondani, mert akkor rendkívüli felháborodás lenne. Az akkori bérbeadás elvét bírálja. Véleménye szerint felül kell vizsgálni a jogosultságokat. Jelenleg egy piaci alapú összkomfortos lakás bérleti díja 682 forint négyzetméterenként, ami kerekítve egy 50 m²-es lakás esetében 35 ezer forintot jelent. Szerinte az emberek nagy része telefonra is elkölte ezt az összeget. Meg kell azonban nézni, a százalék milyen abszolút értéket takar: a 35 ezer forintos bérleti díj a jelentős emelés után 50 ezer forint lenne.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban egyéb kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Kéri a bizottság állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

86/2025. (VII.09.) PGB határozat

A Bizottság Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló.../2025. (...)

önkormányzati rendelet-tervezetét a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

2. napirend

Döntés a Pápa, Petőfi u. 20. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Megkérdezi, hogy van-e a napirenddel kapcsolatban kérdés, kiegészítés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Kéri a bizottság állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

87/2025. (VII.09.) PGB határozat

A Bizottság a Pápa, Petőfi u. 20. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló döntést a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

3. napirend

Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/9. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Megkérdezi, hogy van-e a napirenddel kapcsolatban kérdés, kiegészítés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Kéri a bizottság állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

88/2025. (VII.09.) PGB határozat

A Bizottság a Pápa, Fő tér 12. 1/9. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló döntést a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

4. napirend

Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/10. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Megkérdezi, hogy van-e a napirenddel kapcsolatban kérdés, kiegészítés, hozzászólás van-e.

Megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem hangzott el.

Kéri a bizottság állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

89/2025. (VII.09.) PGB határozat

A Bizottság a Pápa, Fő tér 12. 1/10. szám alatti ingatlan értékesítéséről szóló döntést a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

A bizottság ülését 09 óra 30 perckor bezárja.

kmf.

Bali István
az ülés levezetésével megbízott tag

Balázs Attila Tibor
bizottsági tag