

PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐTESTÜLETE

Szám: A01/90-192/2025.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2025. július 9-i **nyilvános** ülésén, a Városháza épületének nagytermében.

Jelen vannak: Gröber Attila polgármester
Vadász Krisztina alpolgármester
Kerti Györgyi, Venczel Csaba, Kovács József, Soós Imre, Dr. Guias János Zsolt, Unger Tamás, Bali István, Süle Zsolt, Vonnák Andrea és Marton Sándor önkormányzati képviselők, 12 fő.
Dr. Nagy Krisztina jegyző,
Dr. Benkő Krisztina önkormányzati és szervezési osztályvezető,
Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető,
Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető,
Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető,
meghívottak jelenléti ív szerint,
Médiacentrum munkatársai,
Kun Attila köztisztviselő,
Takács Krisztina köztisztviselő
Horváth-Csizmadia Bettina köztisztviselő.

Dr. Tőreki-Vörös Ibolya és Zsegraics Gyula önkormányzati képviselők távolmaradásukat előzetesen bejelentették.

Bakos László önkormányzati képviselő a képviselőtestületi ülésre később érkezett.

Gröber Attila polgármester

Köszönti a Városháza épületének nagytermében megjelenteket és az ülést a világhálón keresztül követőket. A testület ülését 10.00 órakor megnyitja.

Megállapítja, hogy a Képviselőtestület ülése határozatképes, 12 fő képviselő van jelen.

Megkérdezi, hogy van-e más napirendi javaslat.

Megállapítja, hogy a napirenddel kapcsolatban hozzászólás, javaslat nincs.

Kéri a testület állásfoglalását a fenti napirendről.

A Képviselőtestület 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza:

80/2025. (VII.9.) határozat

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2025.július 9-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint határozza meg:

1. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2025. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
Előadó: Gröber Attila polgármester

2. Döntés Pápa Város településrendezési eszközeinek több pontban történő módosítása tárgyában beérkezett véleményekről
Előadó: Gróber Attila polgármester
3. Döntés a Pápa, Petőfi u. 20. szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előadó: Gróber Attila polgármester
4. Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/9. szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előadó: Gróber Attila polgármester
5. Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/10. szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előadó: Gróber Attila polgármester
6. Döntés Losoncra utazó delegáció tagjainak kijelöléséről
Előadó: Gróber Attila polgármester

Napirendek tárgyalása az írásban megküldött előterjesztések alapján:

- 1. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2025. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**
Előadó: Gróber Attila polgármester

A rendelet-tervezetet az Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság 3 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 2 tartózkodás mellett megtárgyalásra, a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett elfogadásra javasolja, a Humánerőforrás és Kulturális Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 4 tartózkodás mellett nem javasolja elfogadásra.

Gróber Attila polgármester

Megkérdezi, hogy van-e a rendelet-tervezetben foglaltakkal kapcsolatban kérdés, hozzászólás.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Hangsúlyozza, hogy a lakásrendelet rövid időn belül, immár másodszor kerül a Képviselőtestület elé. Elmondja, hogy az előző képviselőtestületi ülés után a rendelet-tervezet jelentős médiavisszhangot váltott ki, ezért úgy véli, hogy erre érdemes néhány gondolatot szentelni. Kiemeli annak jelentőségét, milyen fontos üzenete van a közös a város és egy a gondolkodás megállapításnak. Véleménye szerint ez azt jelenti, hogy a Képviselőtestület tagjainak közös érdeke a város megőrzése, fejlesztése, valamint versenyképességének és fenntarthatóságának biztosítása. Álláspontja szerint ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a képviselők mindig egyformán gondolkodnának vagy szavaznának. Úgy véli, hogy az ellentétes gondolatok, a viták, a párbeszéd mindig előre visznek, ha azok építő jellegűek. Elmondja, hogy nehezen tudja elképzelni, hogy a két oldal mindig azonos álláspontot képviseljen. Hangsúlyozza, bár közös a város, ez nem jelenti azt, hogy a Fidesz-frakció minden esetben az előterjesztő szándéka szerint fog szavazni, mivel egyes ügyekben saját elképzelésekkel és véleménnyel rendelkezik. Ismételten rámutat arra, hogy a közös cél olyan vezérelv, amelyhez mindenkinek igazodnia kell. Véleménye szerint nem bír különösebb jelentőséggel, hogyan alakultak a bizottsági és a képviselőtestületi szavazatok, hiszen döntéseik számos alkalommal eltértek egymástól. Hangsúlyozza, hogy ez nem új keletű jelenség, a testület munkájában korábban is előfordult hasonló. Megjegyezi, hogy a döntéshozatal során a képviselők új, kiegészítő információk

birtokába juthatnak, melyek megváltoztathatják akár a bizottságban elfoglalt álláspontjukat is. Véleménye szerint mindez nem olyan súlyú kérdés, amelynek túlzott jelentőséget kell tulajdonítani.

A rendelet-tervezet érdemi része vonatkozásában kifejti, hogy – ahogy azt az előterjesztés is rögzíti – 2013 óta nem történt díjemelés. Felidézi, hogy az elmúlt tizenkét év során több nehéz időszak is érintette a város működését, így például a COVID-járvány, az energiaválság és az országos gazdasági nehézségek. Kiemeli, hogy az ország gazdasági helyzete és annak hatása az emberek finanszírozási és bevételszerzési lehetőségeire alapvető fontosságú. Egy döntéshozónak mindig figyelembe kell vennie ezeket a tényezőket, és döntéseit olyan megalapozott indokokkal kell alátámasztania, amelyek megfelelő szakmai háttérrel szolgálnak a döntéshozatal érdekében. Álláspontja szerint az elmúlt tizenkét évben ezeket a szempontokat figyelembe vették. Hangsúlyozza, hogy az önkormányzat számára nehéz időszak volt, amely jelentős bevételkieséssel járt. Kiemeli, hogy tudatos döntés volt az önkormányzat részéről, hogy nem nyúlt olyan szabályozási területekhez – így különösen a szociálisan hátrányos helyzetűek lakhatását érintő szabályozáshoz –, amelyek negatívan befolyásolhatták volna az érintettek életkörülményeit. Elmondása szerint még ha fel is merült ez a gondolat, azt azonnal elvetették, mivel elfogadhatatlannak tartották, hogy olyan rendelethez vagy olyan területhez nyúljanak hozzá, melyek tovább nehezítik a már eleve kiszolgáltatott helyzetben lévő állampolgárok életét. Álláspontja szerint ez sem az az idő, sem az a terület, amelyet ilyen helyzetben kezelni kell, vagy amelyhez egyáltalán hozzá kell nyúlni. Hangsúlyozza, hogy különbség van a gondolkodásmód és a kiinduló helyzet között. Még ha ilyen súlyos helyzet nem is állt fenn korábban, hasonló körülményekre mindenképpen tud példát hozni. Meggyőződése szerint a szociálisan hátrányos helyzetű emberek helyzete nem szolgált kiindulópontként a helyzet javítását célzó intézkedésekhez.

Véleménye szerint a lakbérek jelentős emelése nem a helyzet megfelelő rendezését szolgálja, hanem sokkal inkább a bevétel maximalizálását célozza. Álláspontja szerint ez a lépés egy átfogóbb bevételi csomag részét képezheti, amely – az eladott vagy eladásra szánt lakásokkal együtt – azt a mintegy hatszázmillió forintos hiányt kívánja fedezni, amelyet az önkormányzatnak a közeljövőben kezelnie kell.

Előadja, hogy a baloldali pártok rendszeresen hangsúlyozzák, hogy az országban jelentős számban élnek szociálisan nehéz helyzetű, alacsony jövedelmű emberek. Példaként említi, hogy a Demokratikus Koalíció egyik leggyakrabban megfogalmazott üzenete is ez. Ennek tükrében disszonanciát érzékel ezzel a mondattal kapcsolatban, hiszen az előterjesztés indoklásában is benne szerepel, hogy az elmúlt időszakban a bérek jelentős mértékben emelkedtek, így a javasolt lakbéremelés nem jelentene komolyabb megterhelést – különösen a piaci alapon bérbe adott lakások esetében – az érintettek számára. Véleménye szerint ez az érvelés némileg hasonlít a progresszív adózási logikára, ahol azok fizetnek többet, akiknek többet jövedelmük van. Véleménye szerint az előterjesztés és annak magyarázata ellentmond a Demokratikus Koalíció egyik legmarkánsabb állításával. Hozzátette, hogy e tekintetben bátornak tartja a Demokratikus Koalícióhoz tartozó polgármester álláspontját.

Kiemeli, hogy az előterjesztés is hivatkozik a jelentős inflációra, amely – a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján – 60-70%-os mértékben is kimutatható. Előadja, hogy az infláció nemcsak az önkormányzati költségekben jelentkezik, hanem a jövedelmeket is befolyásolja. Álláspontja szerint, ha valóban ilyen mértékű inflációt vesznek alapul, akkor bármilyen béremelés érdemben befolyásolja a reálbérek alakulását. Véleménye szerint az előterjesztésben szereplő indoklás nem feltétlenül minősül olyan megalapozott háttérinformációnak, amely kellő súllyal alátámasztja a javasolt intézkedést. Összegzésként elmondja, meglátása szerint nem a lakhatási helyzet rendezéséről van szó a tervezetben, hanem az önkormányzat azon kényszerpályájáról, amely a bevételek növelésére irányul. Úgy véli azonban, hogy a lakbérek emelése nem tartozik azon területek közé, amelyhez a jelenlegi helyzetben indokolt lenne hozzányúlni.

Bali István önkormányzati képviselő

Előadja, hogy sem az előző testületi ülésen, sem az előkészítő bizottsági munkában nem tudott részt venni, ezért több olyan információval nem rendelkezik, amelyeket személyes jelenlétével szerezhethet volna meg. Elmondja, hogy igyekezett frakciótársaitól, a médiából és az önkormányzat honlapjáról tájékozódni. Megkísérelte megtekinteni az ülésről készült videófelvételt, de – elmondása szerint – vagy technikai nehézségek miatt, vagy egyéb okból nem találta meg sem a YouTube videómegosztó oldalon, sem a város hivatalos honlapján a felvételt vagy a jegyzőkönyvet. Előadja, hogy egy ilyen hosszú, tartalmas ülésről nehéz pontos képet alkotni kizárólag másodlagos forrásokra támaszkodva, így előfordulhat, hogy hozzászólása során olyan kérdéseket is érint, amelyek már elhangzottak vagy megválaszolásra kerültek. Kiemeli, hogy csak egészében tud hozzászólni a napirend témájához.

Kifejti, hogy a napirenden szereplő rendelet-tervezet egy hosszabb előkészítési folyamat eredményeként készült el, és az előző szabályozás óta eltelt tizenkét év alatt jelentős változások következtek be a lakásgazdálkodás területén. Véleménye szerint az idő múlása és a körülmények szükségessé teszik az új szabályozás megalkotását, különösen annak fényében, hogy a rendelet-tervezet egységes szerkezetben és áttekinthető formában kívánja rendezni a vonatkozó kérdéskört. Megjegyezte, hogy ez az átláthatóság a rendelet későbbi alkalmazását is megkönnyíti.

A tartalmi elemekkel kapcsolatban azonban aggályait fogalmazta meg. Hangsúlyozza, hogy egy ilyen jellegű szabályozás hosszú távra szól, ezért az alapelvekben mindenképpen meg kell egyezni, illetve azokat az alapelveket kell érvényesíteni, amelyek az általános alapelvek. Különösen fontosnak tartja a szociális bérlakások helyzetének megfelelő szabályozását, valamint annak biztosítását, hogy ezek az elvek tükröződjenek a rendelet szövegében.

Kifejti, hogy az önkormányzati lakásrendelet kapcsán alapvetően több kategóriára lehet osztani a bérlakásra jogosultakat. Véleménye szerint elsődlegesen azoknak a személyeknek és családoknak a helyzetét szükséges figyelembe venni, akik szociális alapon, tehát rászorultság alapján jogosultak bérlakásra. Álláspontja szerint ezen a területen nem a bevételnövelésnek kell elsődleges célnak lennie, hanem annak, hogy a lakások igazságosan, a rászorultság elve mentén kerüljenek kiosztásra. Véleménye szerint ezen elv alkalmazása azt jelenti, hogy a legrosszabb helyzetben lévőknek kell előnyben részesíteni a bérlmények elosztásánál.

Kritikával illette azt a gyakorlatot, amely a versenyeztetést helyezi előtérbe, és amely alapján az a pályázó nyer el egy bérlakást, aki több havi biztosítékot tud előre letétbe helyezni. Véleménye szerint ez az eljárás adminisztratív szempontból egyszerűsíti a döntéshozatali folyamatokat. Hangsúlyozza, hogy ezt a rendszert bizonyos értelemben lehet egyszerűsíteni egyfajta piaci mechanizmus bevezetésével, hiszen végső soron az a jelentkező, aki adott pillanatban nagyobb összegű biztosítékot tud letenni, előnybe kerülhet. Ez az elv azonban – véleménye szerint – a szociális bérlakások esetében nem alkalmazható. Előadja, hogy az önköltséges vagy a piaci alapú bérlakásoknál a versenyeztetés elve elfogadható. Ebben az esetben a piaci mechanizmus akár hozzájárulhat ahhoz is, hogy átláthatóbb képet lehessen kapni a kereslet-kínálat viszonyairól. Hangsúlyozza, hogy szociális bérlakások esetében ez a versenyeztetési szemlélet nem alkalmazható, hiszen nem lehet előnyben részesíteni azokat a pályázókat, akik nagyobb összegű biztosíték letételére képesek.

A lakások értékesítésével kapcsolatban szintén több aggályt fogalmaz meg. Rámutat arra, hogy a rendelet-tervezet jelenlegi formája szerint az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséből származó bevételek elsődlegesen nem a lakásállomány felújítására és ezen keresztül a lakáshelyzetbe történő visszaforgatásra, hanem a működési hiány kiegyenlítésére szolgálnak. Hangsúlyozza, tisztában van a város nehéz költségvetési helyzetével, és elismeri a bevételszerzés szükségességét, ugyanakkor nem tud egyetérteni azzal, hogy ezt a célkitűzést a lakásállomány értékesítésén keresztül kívánják elérni. Kifejti, amennyiben a lakásértékesítésből származó bevétel felhasználása valóban a lakásállomány fenntartását és fejlesztését szolgálja, akkor erre vonatkozóan garanciális szabályokat is be kell építeni a rendelkezésbe. Ilyen lehet például a bevétel kötelező visszaforgatására vonatkozó előírás.

Bírálja a lakásértékesítés időzítését is, rámutatva, hogy a jelenlegi piaci körülmények nem kedveznek nagyobb volumenű eladásoknak. Véleménye szerint, ha az önkormányzat egyszerre több lakást értékesít, az a lakásárak csökkenéséhez vezet. Így összességében kisebb bevétel keletkezhet, mintha az értékesítések időben ütemezetten, szakaszosan történének. Előadja, hogy a piaci racionalitás szempontjából ezért nem tartja szerencsésnek a mostani időzítést. Gyakorlati szempontból megemlíti, hogy az értékesítésre kijelölt lakásokról készült, a dokumentációhoz csatolt fényképek jellemzően elhanyagolt, leromlott állapotban lévő ingatlanokat mutatnak. Fontos szempontnak tartja, hogy rendelkezésre álljanak információk az egyes lakások állapotáról és azok értékéről. Hangsúlyozza, hogy az ingatlanpiaci értékesítés során célszerűbb lenne kedvezőbb bemutatást alkalmazni, hasonlóan ahhoz, ahogy egy magánszemély igyekszik lakását jó állapotban és vonzóan értékesíteni. Bízik abban, hogy a jövőben a külső megjelenítés és marketing javulni fog, ugyanakkor hangsúlyozza, hogy a jelenlegi piaci viszonyok között nem lát reális esélyt komolyabb bevételre ezekből az eladásokból.

Süle Zsolt önkormányzati képviselő

Hangsúlyozza, hogy nem ért egyet azzal a kritikával, miszerint a rendelet-tervezet rossz lenne. Megítélése szerint a rendelet-tervezet éppen az igazságosság irányába mutat, különös tekintettel arra, hogy több mint tizenkét év elteltével kerül sor a lakásrendelet módosítására. Kiemeli, hogy szükséges volt a bérleti díjak és jogosultságok újragondolása annak érdekében, hogy ezek a jelenlegi társadalmi és gazdasági viszonyokhoz igazodjanak. Véleménye szerint mindez jobban szolgálja a társadalmi igazságosság érvényesülését.

Utal arra is, hogy több képviselőtársa – eltérő hangsúllyal – bírálta az önkormányzat mostani lakáseladási terveit. Ezt azért tartja különösnek, mert hasonló értékesítések az előző ciklusban is történtek. Megkérdezi, hogy rendelkezésre áll-e statisztikai adat arra vonatkozóan, hogy az előző önkormányzati ciklusokban hány lakást értékesítettek, illetve milyen értékben.

Egyetért azzal, hogy az önkormányzati lakások műszaki állapota aggodalomra ad okot. Véleménye szerint az elmúlt húsz évben súlyosan elhanyagolták ezeket az önkormányzati lakásokat. Rámutat arra, hogy néhány lakás állapota már nem tekinthető megfelelőnek az alapvető komfortszint szempontjából. Álláspontja szerint az önkormányzati lakások mintegy 90%-a jelentősen leromlott állapotban van és nem a 21. századi alapelvárásoknak megfelelőek. Hangsúlyozza, hogy ezen önkormányzati lakásokat az elmúlt húsz évben teljesen elhanyagolták. Megkérdezi továbbá, hogy a korábbi időszakra vonatkozóan milyen arányban alakultak az önkormányzat bevételei (pl. bérleti díjakból, lakásértékesítésből), valamint milyen nagyságrendű kiadásokat fordítottak a lakásállomány fejlesztésére, karbantartására, szinten tartására.

Gröber Attila polgármester

Elmondja, hogy az önkormányzati lakások értékesítéséből származó bevételek három fő célra használhatóak fel: egyrészt a lakásfelújítási munkálatok finanszírozására, másrészt a költségvetés biztonságos tervezhetőségének biztosítására, harmadrészt a felhalmozási célú kiadások fedezetének megteremtésére. Elmondja, hogy esetenként hiteltörlesztésre is irányulhatnak ezek az összegek.

Felhívja a Képviselőtestület tagjainak figyelmét arra, hogy felvetéseit rendszerszinten gondolják végig. Lehetséges, hogy kijelentenek valamit az általa elmondottakból, és más részeket figyelmen kívül hagynak, de ennek igazságosságát mindenki maga ítéli meg. Elmondja, hogy nem tudja pontosan, honnan származik az az információ, miszerint ő úgy nyilatkozott, hogy a szóban forgó forrásokat a költségvetés helyzetének stabilizálására kell fordítani. Azt ugyanakkor megerősítette, hogy az említett források egy részét valóban erre a célra javasolja felhasználni. Hangsúlyozza, hogy az önkormányzat tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó bevételek konkrét felhasználásáról minden esetben az éves költségvetési rendelet keretében, képviselőtestületi határozat útján születik döntés.

Ismerteti a 2019 és 2024 közötti időszak tekintetében a konkrét statisztikai adatokat, mely alapján a lakáscélú ingatlanok bevételei – kerekítve – 346 millió forintot tettek ki, míg a kiadások

243 millió forintot. A lakáscélú ingatlanok értékesítéséből származó bevétel elérte a 374 millió forintot.

Mindezeket összegezve a teljes bevétel 721 millió forint, a kiadás pedig 243 millió forint, így a különbözet mintegy 477 millió forint, amely három cél között került felosztásra: költségvetés finanszírozására, a lakások felújítására, illetve a felhalmozási célú kiadásokra. Elmondja, hogy a három cél közül jelenleg kettő – a költségvetés működési biztonsága és a felújítások – tekintetében látható reális forrásbiztosítás.

Ismerteti, hogy egy komfortos szociális alapú bérlakás bérleti díja jelenleg kb. 170 Ft/m², ami egy 50 m²-es lakás esetében 8.500 Ft/hó. Tíz havi óvadék mellett ez az összeg 85.000,-Ft, amely – véleménye szerint – még mindig nem nyújt elegendő garanciát a bérbeadó számára a lakás állapotának megőrzésére. Az óvadék tehát indokolt, és van mögötte gazdasági érvelés.

Egyetért azzal a képviselői kijelentéssel, hogy a szociális bérlakásokat elsősorban a leginkább rászorulóknak kell elérhetővé tenni. Ugyanakkor a rendelkezésre álló adatok és táblázatok áttekintése alapján úgy ítéli meg, hogy jelenleg jelentős számban olyan személyek is részesülnek szociális alapú bérlakásban, akik jövedelmi helyzetük alapján erre nem lennének jogosultak.

Álláspontja szerint a rendelet-tervezet egyik kiemelt eleme a jogosultságok felülvizsgálatára vonatkozó szabályozás. Ennek célja, hogy a szociális alapú bérlakásokat kizárólag azok vehessék igénybe, akik valóban rászorultak. E célkitűzéssel összhangban a rendelet-tervezet emeli a jövedelmi értékhatárokat, amely – véleménye szerint – indokolt és szükséges lépés. A rendelet-tervezet a családos igénylők esetében 92.625,-Ft-ra emeli a szociális bérlakásra való jogosultság jövedelmi értékhatárát. Amennyiben ezt egy két szülő, kétgyermekes családra vonatkoztatva értelmezik, akkor a család nettó jövedelme nem haladhatja meg a 390.000,-Ft-ot. Ez azt jelenti, hogy ha a család jövedelme ennél az összegnél alacsonyabb, akkor még jogosult lehet szociális alapú bérlakásra. Ezzel szemben a rendelet-tervezet szerint ezen családok már nem jogosultak szociális alapú bérlakás igénybevételére.

Másik példaként megemlíti, hogy a hatályos szabályozás értelmében egy egyedül élő személy legfeljebb 57.000,-Ft-os havi jövedelemmel juthat szociális alapú bérlakáshoz. A rendelet-tervezet ezt az értékhatárt 114.000,-Ft-ra megemeli.

Hangsúlyozza, valóban felmerülhet a kérdés, hol lenne célszerű meghúzni az értékhatárt. Elismeri, hogy lehet vitatkozni arról, mi lenne a megfelelő szint, ugyanakkor biztosítja képviselőtársait arról, hogy ezt alaposan átgondolták, és jelentős időt fordítottak a legmegfelelőbb megoldás keresésére. Nyitott a javaslatokra azzal kapcsolatban, hol lenne indokolt meghatározni azt az értékhatárt, amely alatt még jogosultságot lehetne biztosítani szociális alapon bérlakásra. Elmondja, hogy az előkészítő munka során többféle családmoddelt megvizsgáltak annak érdekében, hogy olyan jövedelmi határt határozzanak meg, amely tükrözi a társadalmi szolidaritás elvét, ugyanakkor biztosítja, hogy a közpénzek felhasználása valóban a rászorulóknak támogatását szolgálja. Hangsúlyozza, hogy a rendelet-tervezet mögött komoly számítások és előkészítő munka áll. Kiemeli, hogy a lakásállomány védelme mellett nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy annak természetes állagromlása értékcsökkenést eredményez, ami hosszú távon a fenntartási költségek növekedéséhez vezethet.

Felmerül a kérdés, ha a jelenlegi javaslat nem tekinthető a helyzet rendezésének, milyen megoldást tartanak megfelelőnek a lakásbérletek tekintetében.

Egyetért azzal, hogy nem szükséges minden kérdésben azonosan gondolkodni, és természetesnek tartja, hogy egy frakció vagy egy képviselő esetében nemcsak megengedhető, hanem elvárható is, hogy saját álláspontot képviseljen. Reméli, hogy a múlt héten a televízióban elhangzott gondolatai nem kerültek szerkesztésre, mivel abban teljesen világosan megfogalmazta, hogy egy képviselőcsoportnak jogában áll véleményt formálni. Kifejtette, hogy az önkormányzati képviselők „juthatnak egyik napról a másik napra olyan információkhoz, amiből a véleményük megváltozik”.

Megerősíti, hogy ilyen nehéz helyzetben még nem volt az önkormányzat. Nyilvánosan vállalja – még ha bizonyos toposzokba nem illeszkedik – , hogy meggyőződése szerint a magyar gazdaságnak volt egy olyan időszaka, amely a mai állapothoz viszonyítva akár egyfajta „aranykornak” is nevezhető. Emlékeztette Unger Tamás önkormányzati képviselőt, milyen viták

zajlottak annak idején a hitelfelvétel kockázatosságáról. Hozzáteszi, hogy a jövőben szeretné, ha 2025-ben olyan kedvező feltételekkel lehetne hitelhez jutni, mint ahogyan 2018-ban sikerült. Egyetért azzal, hogy 2021 és 2022 között a város felélte tartalékait. Úgy gondolja, hogy a rendelet-tervezet mögött valóban a költségvetés stabilitásának biztosítása áll. Valóban ott van a szándék és igény, hogy több forrást tudjanak fordítani lakásállomány fenntartására és fejlesztésére. Álláspontja szerint a rendelet-tervezet mögött egy erős szolidaritási elv is jelen van. Megérti, hogy a képviselőtestületi ülést követően a különböző fórumokon, közösségi oldalakon és a médiában várhatóan elsősorban a százalékokat fogják hangsúlyozni, de ez a politika sajátossága. Mindazonáltal kiemeli, hogy a rendelet-tervezet értelmében jelenleg egy komfortos szociális alapon biztosított lakás bérleti díja 169 Ft/m², míg a rendelet-tervezet szerint ez 220 Ft/m²-re emelkedik. Példaként említi, hogy egy 50 m²-es lakás esetében, amelyért eddig havi 8.500,- Ft-ot kellett fizetni, mostantól 11.000,-Ft-ot kell. Ez valóban 30%-os növekedést jelent, ugyanakkor az összeg még mindig mindösszesen 11.000,- Ft. Ugyanez a piaci alapú esetében jelenleg havi 35.000,-Ft-ba kerül, a rendelet-tervezet szerint pedig 51.000,-Ft-ra emelkedne. Álláspontja szerint ebben benne van a felelősség, valamint a szolidaritás iránti elkötelezettség is. Egyetért azzal, hogy az infláció szerepet játszott a bérek emelkedésében is. A korábban említett példát alapul véve rámutat, hogy egy 50 m²-es lakás esetében a piaci alapú bérleti díj 35.000,-Ft-ról 51.000,-Ft-ra történő emelése indokolható, és a bérnövekedések tükrében reálisan kivitelezhető. Elmondja, hogy összehasonlította a polgármesteri illetményt 2010-től napjainkig a minimálbér tükrében, melyik évben volt a legnagyobb különbség arányait tekintve. Arra a meglepő következtetésre jutott, hogy a legnagyobb szorzó 2010-ben volt, amikor a polgármesteri illetmény hétszerese a minimálbéreknek. Ma a szorzó 6,9, vagyis nagyjából hasonló szinten áll. Álláspontja szerint éppen ezért lehetséges végrehajtani ezt a rendelet-tervezetet, különösen annak értéknövelésre vonatkozó elemeit.

Dr. Guias János Zsolt önkormányzati képviselő a Képviselőtestület üléséről távozott, jelen van 11 fő képviselő.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Előadja, hogy az önkormányzat nem piaci szereplő az ingatlanok kiadásával vagy bérbeadásával kapcsolatban. Az önkormányzat feladata nem az, hogy a bérleti díjakat a piaci árakhoz igazítsa, hanem az, hogy kvázi szolgáltatást nyújtson azoknak, akik élni kívánnak ezzel a lehetőséggel. Ez mindhárom típusú bérleményre érvényes. Természetesen leginkább a szociálisan hátrányos helyzetűeket érinti, de a piaci alapon bérlők számára is támogatást nyújthat, még ha kevésbé is tűnik hangsúlyosnak. Véleménye szerint az önkormányzat ezzel fejezi ki a valódi szolidaritást, hogy ezt a lehetőséget biztosítja – vagy korábban biztosította – számukra.

Az infláció és a bérleti díjak összefüggésében elmondja, hogy ő ezt úgy értette, miszerint a 60–70%-os infláció mellett a reálbérek nem tudtak ebben az arányban növekedni. Előadja, hogy legfeljebb 15-20%-os reálbér növekedésről lehet beszélni, de elképzelhető, hogy ez a mérték sem valósul meg. Álláspontja szerint a 30–40–50%-os növekedés nem tükrözi a reálbérek növekedését és ütemét. Véleménye szerint a két szám közötti különbség aránytalanul nagy.

Pozitívan értékeli, hogy a 2019-2024 közötti időszakban az ingatlanok eladásából származó bevétel 375 millió forintba rúgott. A polgármesteri és a bizottsági döntési kompetenciák alapján, valamint az értékesítésre kijelölt lakások becsült értékét összesítve a jelenlegi helyzet nagyságrendileg már mintegy 250 millió forintba tehető, mindössze tíz hónap leforgása alatt. Ez azt mutatja, hogy a jelenlegi értékviszonyok eltérnek a korábbiaktól. Míg 2019-2024 közötti időszakban összesen 375 millió forint értékben történt értékesítés, jelenleg – becslések szerint – 200–250 millió forint értékű eladás valósult meg. Véleménye szerint az az egyik leglényegesebb különbség.

Elmondja, hogy a 375 millió forintos bevétel valószínűsíthetően felhalmozási jellegű volt, mivel a költségvetés rendre tartalmazott fejlesztési célokat, ugyanakkor ezek az összegek elsősorban a működés finanszírozását szolgálták. Hangsúlyozza, hogy a szabályok szerint ugyanis az ilyen bevételeket elsősorban a működés finanszírozására kell felhasználni. Előadja, hogy a jelenlegi

költségvetésben a fejlesztésekre szinte semmilyen forrás nem áll rendelkezésre, ezért az eladásokból származó bevételek most elsősorban a működés finanszírozását szolgálják. Más szóval az önkormányzat feléli a vagyont. Ezek az értékesítések arról szólnak, „hogyan túléljük, feléljük a vagyontunkat”.

Hangsúlyozza, hogy a lakások értékesítésére éppen egy olyan időszakban kerül sor, amikor a lakáspiac jelentős átalakuláson megy keresztül. Jelenleg Pápán a használt ingatlanok ára nem tekinthető kedvezőnek, míg az új ingatlanok árai érdemben nem változtak. A kereslet is visszaesett, és úgy véli, hogy egy olyan kormányzati intézkedés, amely kedvezményes hitelhez juttatja az első lakást vásárlókat, a jövőben számottevően befolyásolja az ingatlanárak alakulását. A rendelet-tervezet azon részével egyetért, hogy a jogosultsági értékeket rendszeres időközönként felül kell vizsgálni. Kérdésként merül fel, hogy azok az emberek, akik most jogosultak, milyen áron jutnak majd ingatlanhoz. A két kérdés – ki jogosult, és mennyit fizet érte – világosan elválik egymástól. Meglátása szerint az önkormányzat elsődleges feladata, hogy szociálisan támogassa a valóban rászorulókat, ugyanakkor az is segítséget jelenthet, ha mások számára is lehetőséget biztosít kedvezőbb bérleti feltételek mellett ingatlan bérletére. Ezért fogalmaz úgy, hogy az 50%-os emelés a skála egyik végét, míg a piaci alapú bérmegállapítás a másik végét jelenti. Bár a költségalapú megközelítés szakmailag és gazdaságilag alátámasztható, véleménye szerint az önkormányzat elsődleges feladata nem a szolgáltatói vagy piaci szerepvállalás, hanem a helyi lakosság, különösen a pápai polgárok támogatása és segítése.

Gröber Attila polgármester

Egyetért azzal, hogy az önkormányzatnak feladata nem az, hogy piaci szereplőként működjön. Ha valóban így lenne, akkor egy 80 m²-es lakást nem 80.000,-Ft-ért adna ki, hanem 140.000-160.000,-Ft-ért. Úgy véli, még azok is, akik piaci alapon bérelnék lakást, lényegesen olcsóbban jutnak hozzá, mint a valódi piacon.

Örömmel fogadta képviselő úr azon felvetését, hogy a bérleti díjak meghatározásánál célszerű lenne figyelembe venni az inflációt, a béremeléseket és a reálbérek alakulását. Elmondja, amennyiben a bizottsági üléseken ez a kérdés felmerül, vállalja, hogy elvégzi a reálbérnövekedés kiszámítását, figyelembe véve a nemzetgazdasági szintet. Hozzáteszi ugyanakkor, hogy ez szakmánként eltérő lehet. Véleménye szerint ez a helyes megközelítés.

Emlékeztet arra, hogy a Képviselőtestület egyhangúlag fogadta el az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét, amelyben világosan szerepelnek a vagyongazdálkodási célok: a meglévő vagyon fenntartása, vagyon értékének megőrzése, karbantartása, felújítása. A meglévő vagyon fenntartása keretében kiemelt jelentőségű az ingatlanvagyon folyamatos felújítása, karbantartása, korszerűsítése, lehetőség szerint pályázatok adta lehetőségek kihasználásával.

Hangsúlyozza, hogy 2013 óta nem történt bérleti díjemelés. Emlékezte szerint a 2013. év novemberi képviselőtestületi ülésén a lakbéremelésről szóló előterjesztést a Képviselőtestület 12 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 1 tartózkodás mellett elfogadta. Elmondja, ha minden évben két százalékkal emelték volna a bérleti díjat, akkor „ott tartanának, ahol ma”. Az elmúlt években voltak időszakok, amikor a reálbérek érdemben növekedtek, és olyan évek is, amikor ez nem valósult meg. Nyilvánvaló, hogy egy 17%-os infláció mellett jelentős béremelésre lett volna szükség a reálbérek szinten tartásához, de akadtak olyan évek is, amikor a reálbérnövekedés nem okozott problémát.

Bali István önkormányzati képviselő

Elmondja, hogy a polgármester kemény vitába szállt vele olyan kérdések kapcsán is, amelyekben ő maga nem vitatkozott vele. Nem vitatta például azt, hogy az eddigi bérleti díjfizetési rendszer igazságos volt-e vagy sem, és nem kérdőjelezte meg azt sem, hogy szükséges-e változtatás, illetve a bérleti díjak emelése és azok hozzáigazítása a jelenlegi körülményekhez. Véleménye szerint a rendelet-tervezet számos elemével és részletével egyet lehet érteni, nem utasít el minden benne foglalt javaslatot. Ugyanakkor hangsúlyozza, hogy az általa korábban kiemelt és hangoztatott aggályokat továbbra is fenntartja, amelyekre érdemi választ nem kapott.

Ismételten rámutat arra, hogy a szociális bérlakások rendszere elsősorban a leginkább rászorulókat támogatását kell, hogy szolgálja. Úgy véli, a legrászorultabb személyeket nem szabad ilyen módon versenyeztetni, és ezt az elvet – mint elvi kérdést – a rendeletbe is be kellene építeni.

Előadja, hogy a másik lényeges észrevétele a lakásértékesítésekből származó bevételek felhasználására vonatkozott. Kifejti, hogy a jelenlegi gazdasági helyzet alapján előrelátható, hogy ezen bevételek felhasználásának módja különös jelentőséggel bír. Véleménye szerint a rendelet-tervezet akkor lenne támogatható, ha egyértelmű rendelkezés lenne arról, hogy a lakások értékesítéséből származó forrásokat kizárólag lakásfelújítási célokra kell fordítani. Álláspontja szerint ez elősegítené, hogy a jövőben bérbe adott lakások megfelelő állapotban kerüljenek átadásra.

Összegzésként kiemeli, hogy ő kizárólag e két kérdéskör – a szociális rászorultság elsőbbsége, valamint az értékesítésből származó bevételek célhoz kötött felhasználása – kapcsán fogalmazott meg kritikát. Egyéb, a tervezetben szereplő rendelkezésekkel kapcsolatban nem emelt kifogást.

Gröber Attila polgármester

Elmondja, hogy véleménye szerint a feltett kérdésekre válaszolt, de a félreértések elkerülése érdekében ismételten összefoglalja álláspontját. Kiemeli, hogy problémát lát abban, hogy a jelenlegi rendszerben a szociális alapon bérlakáshoz jutó bérlők egy része – hangsúlyozottan csak egy része – anyagi helyzete alapján valójában nem lenne jogosult ilyen jellegű bérleményre. Úgy véli, hogy az értékhatárok megemelése éppen azt a célt szolgálja, hogy a valóban rászorulóknak könnyebben juthassanak szociális bérlakáshoz. Ezt egyértelmű és világos üzenetnek tartja.

A forrásfelhasználással kapcsolatban úgy nyilatkozik, hogy a lakásértékesítésből származó bevételek felhasználásáról a Képviselőtestület a költségvetési rendelet keretében dönt. Hozzáteszi, hogy nyitott minden olyan képviselői módosító javaslatra, amely a bevételek felhasználására vonatkozóan konkrét garanciális elemek beépítését kezdeményezi.

Hangsúlyozza, hogy a cél kettős: egyrészt a vagyongazdálkodás szempontjait figyelembe véve biztosítani kell a lakások korszerűsítéséhez, állagmegóvásához, értékmegőrzéséhez szükséges forrásokat; másrészt a költségvetés likviditásának biztosítása is elengedhetetlen.

Megerősíti, hogy a szociális bérlakások célcsoportját valóban a legrászorultabbak kell, hogy alkossák, és úgy látja, hogy a jelenlegi rendszer ezt az elvet érvényesíti.

A jelenlegi pályázati rendszerrel összefüggésben két álláspontot fogalmazott meg: egyrészt javasolja, hogy Bali István önkormányzati képviselő egyeztessen Unger Tamás frakcióvezetővel, aki tájékoztatást tud adni arról, miért ebben a formában alakult ki a jelenlegi rendszer. Másrészt ismételten hangsúlyozza, hogy a bérbeadó részéről elengedhetetlen olyan garanciális elemek alkalmazása, amelyek biztosítják a bérbe adott ingatlanok értékének megőrzését. A bevételek felhasználásával összefüggésben megerősíti, hogy azok elsősorban két célra irányulnak: a költségvetés egyensúlyának biztosítására, valamint a lakások karbantartására. Kiemeli, hogy bár a felhalmozási célú kiadások finanszírozása, mint harmadik cél is indokolt lenne, a gazdasági és költségvetési körülmények jelenlegi alakulása miatt ez vélhetően nem élvez elsőbbséget.

Bali István önkormányzati képviselő

Kiemeli, hogy a szociális bérlakásokkal összefüggésben gyakran összekeverik a pályázati biztosíték és az óvadék fogalmát, holott azok eltérő jogi tartalommal bírnak. Rámutat arra, hogy az óvadék olyan összeg, amelyet a bérlő a bérleti jogviszony elején fizet meg, és amely a bérleti jogviszony megszűnése esetén – amennyiben a bérlőnek tartozása van – annak fedezetül szolgál. Véleménye szerint az óvadék alkalmazása jogszerű és indokolt.

Elmondja, hogy a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet a szociális bérlakások esetében nem ír elő óvadékfizetési kötelezettséget, hanem kizárólag pályázati biztosíték megfizetését teszi szükségessé. Amennyiben a bérlő elhagyja a lakást, a fennálló tartozás behajtása nem lehetséges. Kifejti, hogy a pályázati biztosíték lényege az, hogy a bérlő néhány havi bérleti díjat előre megfizet, amely időszakra így nem terheli további fizetési kötelezettség. Rámutat arra, hogy amennyiben a bérlő a lakást később elhagyja, és tartozása keletkezik, ilyen esetekben nem

biztosított a tartozás megtérítése, mivel óvadék hiányában a bérbeadó nem rendelkezik automatikusan felhasználható fedezettel.

Megjegyzi, hogy a rendelet-tervezet ezen módosítását önmagában nem tartja kedvezőtlennek. Kifejti, hogy a pályázati biztosíték nem óvadék, vagyis nem arra szolgál, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén fennálló esetleges tartozásokat fedezze. Ehelyett a biztosíték célja az, hogy a pályázó több hónapra előre megfizeti a bérleti díjat, és így jut hozzá a bérleményhez. Véleménye szerint a javaslat lényegében versenyhelyzetet teremt a pályázók között. Rámutat arra, hogy ez a rendszer azoknak kedvez, akik anyagi helyzetükből adódóan képesek többhavi bérleti díjat előre megfizetni, ami véleménye szerint nem feltétlenül tükrözi a szociális rászorultság elvét.

Felhívja a figyelmet arra, hogy nincs egyértelmű szabályozás arra vonatkozóan, hogy mennyi időre előre fizethető be ez az összeg, akár három évre is előre megtehető-e, és hogy ez milyen előnyt biztosítana a pályázónak. Véleménye szerint ez a fajta megközelítés nem igazságos, mivel nem az anyagi rászorultságot veszi alapul, hanem azt, ki milyen pénzügyi tartalékkal rendelkezik a pályázat pillanatában. Összegzésként kijelenti, hogy ezt a szabályozást továbbra is hibásnak tartja.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Kifejti, hogy a lakásállomány fejlesztésének szükségességével egyetért, és megjegyzi, hogy ez az elv valamennyi eddig hatályos vagyongazdálkodási rendeletben megjelent.

Álláspontja szerint a kiindulási helyzet az, hogy az önkormányzat rendkívül elavult lakásállománnyal rendelkezik, amelynek döntő része még a rendszerváltást megelőző időszakból származik. Korábban, kedvezőbb gazdasági környezetben még lehetőség nyílt jelentős, akár több tízmillió vagy százmillió forintos felújítások végrehajtására, azonban az elmúlt másfél évtizedben ez már nem volt jellemző.

Hivatkozik a polgármester által az előző testületi ülésen tett kijelentésére, miszerint a tervezett lakbéremelésből mintegy 30–35 millió forintos többletbevétel várható, amelyet a lakásállományra is lehet fordítani. Rámutat arra, hogy ez az összeg a teljes lakásállományhoz képest elenyésző mértékű, és a gyakorlatban évente csupán öt-hat lakás felújítására lehet elegendő. Összehasonlításképpen megemlíti, hogy korábban mintegy 40 millió forintot különítettek el a Városgondnokság számára, amely összeg az éves lakásfelújítási és karbantartási feladatokra volt dedikálva, amelyből – karbantartással és felújítással együtt – jó esetben hét-nyolc lakás újult meg.

Kiemeli, hogy a jelenlegi lakásállomány nemcsak karbantartást, hanem teljes körű felújítást igényel. Álláspontja szerint a lakbéremelésből származó többlet önmagában nem jelent elegendő fedezetet a szükséges fejlesztésekre. Álláspontja szerint ehhez mindenképpen további forrásbevonásra van szükség, akár hitel, akár más típusú bevétel formájában. Ugyanakkor megjegyzi, hogy a jelenlegi önkormányzati pénzügyi helyzetben egy ilyen volumenű beruházás saját forrásból reálisan nem megvalósítható. Példaként említi, hogy egyes önkormányzatok – hasonló helyzetben – ingatlanfejlesztő gazdasági társaságot hoznak létre, amely akár hitelképes is lehet, és kvázi ingatlanfejlesztőként lép fel. Ily módon a társaság egyszerre képes jelentős beruházási összeget felmutatni, valamint olyan volumenű lakásfelújításokat megvalósítani, amelyek kiadása már tényleges fedezetet jelenthet, akár hitelfelvételhez, akár egyéb bevételi források kialakításához. Álláspontja szerint a lakásállomány vagyongazdálkodási szempontú kezelése szükséges és támogatható, ugyanakkor hangsúlyozza, hogy az ebből származó bevételek volumene elenyésző a lakásállomány valós felújítási és fenntartási igényeihez képest.

Gröber Attila polgármester

Véleménye szerint a rendelet-tervezet egyes elemeinek megvitatása során több pontban tartalmi egyetértés körvonalazódott az önkormányzati képviselők között. Ennek ellenére – álláspontja szerint – a végső szavazás során eltérő álláspontok jelennek meg.

Elmondja, hogy a jelenlegi tervezetben körülbelül 30 millió forintos bevételnövekedésről van szó. Megismételi az előző képviselőtestületi ülésen elmondottakat, miszerint aki már végzett lakásfelújítást, pontosan tisztában van azzal, hogy ebből az összegből milyen mértékű felújítás végezhető el, illetve hány lakás karbantartása valósítható meg. Amennyiben ez igaz a lakásállomány egészére nézve, akkor felmerül a kérdés, hogy ugyanennek a harmincmillió forintos összegnek a teljes egészében költségvetési likviditásra fordítása valóban elegendő lenne a költségvetés egyensúlyának biztosításához. Ha a 30 millió forint nem elegendő a lakásállomány állapotának érdemi javítására, akkor ennek az összegnek a kizárólagos felhasználása a költségvetés likviditásának rendezésére önmagában nem lenne elegendő a pénzügyi egyensúly helyreállításához. Mindkét esetben ugyanarról a forrásról beszélünk, mely nem haladja meg a 30 millió forintot.

A 30 millió forint természetesen jelentős összeg, ugyanakkor hangsúlyozza, hogy e mögött valós szándék áll annak felülvizsgálatára, hogy azok, akik önkormányzati lakást vagy ingatlant bérelnek, valóban jogosultak-e a fennálló bérleti jogviszonyra. A rendelkezésre álló adatok alapján komoly kérdőjelek merülnek fel e téren, melyeket véleménye szerint rendezni szükséges. Hangsúlyozza, hogy a tényleges eredmények akkor lesznek láthatóak, amikor megtörtént a bérleti díjak emelése, valamint a jogosultságok felülvizsgálata. Ennek alapján lehet majd meghatározni, hogy kik fizetik meg a lakbéremelést, és kik kerülnek át más bérleti kategóriába. Véleménye szerint, amennyiben a vagyongazdálkodási célok elfogadhatók, a következő költségvetési rendelet-tervezet és az aktuális rendelet módosítása során lehetőség nyílik arra, hogy visszatérjenek arra, mennyi forrást tudnak ténylegesen biztosítani a többletbevételből. Vizsgálatra kerül a költségvetés aktuális helyzete annak érdekében, hogy meghatározható legyen, mekkora összeget tudnak az önkormányzati ingatlanok karbantartására, állagmegőrzésére és értékmegőrzésére fordítani.

Elmondja, hogy számos olyan ingatlannal rendelkezik az önkormányzat, amelyekre van érdeklődés, azonban a jelenlegi műszaki állapotuk miatt ezek nem értékesíthetők azon az áron, amelyet egyébként az értébecslés megállapított. Ez rendkívül kedvezőtlen, hiszen előbb-utóbb olyan állapotba kerülnek, amely nemcsak gazdaságilag hátrányos, hanem akár veszélyessé is válhat.

Kerti Györgyi önkormányzati képviselő

Előadja, hogy az elhangzott vitában többen azt a benyomást keltik, mintha frakciója nem lenne szociálisan érzékeny, amivel határozottan nem ért egyet.

Felhívja a figyelmet, hogy a rendelet-tervezet melléklete szerint az önkormányzat 464 lakásingatlannal rendelkezik, amelyek közül csupán 100 darab összkomfortos, 271 darab komfortos, 33 darab félkomfortos, 54 darab komfort nélküli, és 6 darab szükség lakás. Hangsúlyozza, hogy a 30 millió forintos bevétel önmagában valóban nem elegendő jelentősebb felújításokra. Ugyanakkor kérdésként vetődik fel, hogy ha most kevés is ez az összeg, korábban miért nem kapott prioritást az ingatlanállomány korszerűsítése. Rámutat arra, hogy ezek az ingatlanok sokszor méltatlan állapotban vannak, és mégis sokaknak ilyen lakásokban kell élniük. Kiemeli, hogy az előterjesztés és a rendelet-tervezet pontosan rámutat arra, miért indokolt ezen helyzetek újragondolása és felülvizsgálata. Sétélmezi, hogy egyes vélemények szerint az ő oldaluk nem szociálisan érzékeny, és kijelenti, hogy ez a megítélés nemcsak helytelen, hanem – véleménye szerint – tisztességtelen is.

Gröber Attila polgármester

Megkérdezi, hogy van-e a rendelet-tervezetben foglaltakkal kapcsolatban további kérdés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy a rendelet-tervezetben foglaltakkal kapcsolatban további kérdés, hozzászólás nincs.

Kéri a testület állásfoglalását a rendelet-tervezettel kapcsolatban.

A Képviselőtestület 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és 3 tartózkodás mellett megalkotja az alábbi rendeletet:

23/2025. (VII.9.) önkormányzati rendelet

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletét, az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően, megalkotja.

Utasítja a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről – a helyben szokásos módon – gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Nagy Krisztina jegyző

2. Döntés Pápa Város településrendezési eszközeinek több pontban történő módosítása tárgyában beérkezett véleményekről
Előadó: Gróber Attila polgármester

A napirend tárgyalásán jelen van Mezei László önkormányzati főépítész.

Az előterjesztést a Városüzemeltetési és Fenntarthatósági Bizottság egyhangúlag elfogadásra javasolja.

Gróber Attila polgármester

Köszönti Mezei László önkormányzati főépítészt és megkérdezi, hogy van-e szóbeli kiegészítése az előterjesztésben foglaltakhoz.

Mezei László önkormányzati főépítész

Kiegészítésében elmondja, a hatályos településrendezési eszközök kilenc pontban történő módosításának folyamata még tavaly nyáron indult el, mely hosszan elhúzódott különböző szerződések és egyeztetések miatt. A lefolytatott eljárás során közzétett környezeti értékelésre és a tervdokumentációra vonatkozóan mostanra érkeztek be a túlnyomórészt államigazgatási szervei vélemények. Ezeket a véleményeket terjesztették megismerés és elfogadás céljából a testület elé. Megjegyzi, amennyiben a testület jóváhagyja az előterjesztést, úgy a teljes módosítási csomag az állami főépítészhez kerül véleményezésre, aki záró állásfoglalást ad. A képviselőtestület a településrendezési eszközöket módosító csomag végleges elfogadásáról legkorábban a nyári időszakban, a záró főépítési vélemény ismertetését követően dönthet. Kéri a határozati javaslat támogatását.

Gróber Attila polgármester

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztéssel kapcsolatban kérdés, hozzászólás.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Elmondja, hogy az előterjesztés első és hatodik pontjával kapcsolatban lenne kérdése. Az első pontra vonatkozóan megkérdezi, hogy a dokumentumban feltüntetett tervező megegyezik-e

azzal a befektetővel, akiről korábban kaptak már tájékoztatást, vagy esetleg történt-e időközben személyi változás. Elmondja, ismerteti szerint a projekt egy ismert áruházlánc tervezett épületére vonatkozik, megkérdezi erről kaphatnak-e bővebb információt. Az előterjesztés hatodik pontjában több helyrajzi szám szerepel a tapolcafői Örvény-tó és forráscsoport környezetében. Tudomása szerint a területet jelentős részben magántulajdonú ingatlanok határolják, ezért megkérdezi az előterjesztésben szereplő helyrajzi számok mely területekre vonatkoznak, hozzá tartoznak-e a magánterületekhez vagy más ingatlanokról van szó.

Mezei László önkormányzati főépítész

Elmondja, hogy a Külső-Veszprémi utat érintő beruházás több évvel ezelőtt került először a testület elé. A kezdeti tervek valóban egy bevásárlóközpont létesítésére vonatkoztak. Amikor az önkormányzat megkereste a befektetőket a tervezett beruházás céljának pontosítása érdekében, a befektetők válaszukban arról nyilatkoztak, hogy egy kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű létesítmény kialakítása szerepel a terveik között. A beépítési terv négy különálló egységet tartalmaz, de arról, hogy pontosan milyen jellegű kereskedelmi tevékenység fog megvalósulni, egyelőre nincs további információja. Elmondja, a tapolcafői Örvény-tóval kapcsolatos rendezési terv módosítására jogszabályi kötelezettség alapján van szükség. Ennek indoka, hogy a szabályozási tervben szerepeltetni kell a terület természeti védettségét. Ismeretei szerint a szóban forgó területek többsége önkormányzati tulajdonban van, azonban valószínűsíti, hogy magántulajdonú ingatlanokat is érint. Megjegyzi, pontos arányokra vonatkozó információ jelenleg nem áll rendelkezésére. Hangsúlyozza, területfelhasználást illetően lényegi változás nem történik, a módosítás kizárólag zöldterület besorolású területekre vonatkozik, beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás nem korlátozza a tulajdonosok jogait, kizárólag a természeti védettség jogszabály szerinti rögzítésére irányul.

Gróber Attila polgármester

Megkérdezi Unger Tamás képviselőtől, hogy elfogadható-e számára a válasz. Megjegyzi, hogy a magántulajdon kérdését feljegyezte magának, és utána néz a pontos információknak. Felidézi, hogy a főépítéssel közösen a tavaly késő őszi időszakban a befektetőkkel folytatott egyeztetésen azt a tájékoztatást kapták, hogy a beruházást követően kereskedelmi egységek kialakítását tervezik, melyekhez kereskedelmi partnereket kívánnak bevonni. Megerősítést kér, jól emlékszik-e.

Mezei László önkormányzati főépítész

Elmondja, hogy az említett befektetői egyeztetés nem az első volt, mivel a társaság már korábban, az előző önkormányzati ciklusban is jelezte érdeklődését a beruházási lehetőség iránt. A legutóbbi egyeztetés során a településrendezési szerződés aláírását megelőző dokumentumokat és azok tartalmát tekintették át. A képviselőtestület a 2024. júliusi 25-i határozatában erősítette meg a fejlesztési szándék támogatását, miután a beruházó egy telepítési és beépítési tanulmánytervet nyújtott be. A Városfejlesztési Osztályon megtekinthető tanulmányterv a jogszabályi előírásoknak megfelelően részletesen tartalmazta a tervezett fejlesztés műszaki és városüzemeltetési vonatkozásait, így például az infrastruktúrára, közművekre és útkapcsolatokra gyakorolt hatásokat. A testület ezen dokumentum alapján döntött a településrendezési eljárás elindításának támogatásáról. Hangsúlyozza, hogy a beruházói szándék a korábbi nyilatkozatokhoz képest érdemben nem változott.

Gróber Attila polgármester

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban további kérdés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nincs.

Kéri a testület állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Képviselőtestület 11 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

81/2025. (VII.09.) határozat

1. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 53/2024. (VII.25.) határozatával elindított eljárásban Pápa Város településrendezési eszközeinek több pontban történő módosítása tárgyában beérkezett és az előterjesztéshez mellékelt véleményeket megismerte, azokat elfogadja, ezzel a véleményezési szakaszt lezárja.
2. A Képviselőtestület utasítja az önkormányzati főépítést, hogy a településrendezési eszköz tervezetét és az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Határidő: azonnal és folyamatos
 Felelős: Gróber Attila polgármester
 Dr. Nagy Krisztina jegyző
 Rádi Róbert városfejlesztési osztályvezető
 Mezei László önkormányzati főépítész

3. Döntés a Pápa, Petőfi u. 20. szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előadó: Gróber Attila polgármester

Az előterjesztést Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodás mellett elfogadásra javasolja

Gróber Attila polgármester

Elmondja a 109., 110. és 111. sorszámú előterjesztések mindegyike önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozik. Megjegyzi, hogy az előző testületi ülésen megfogalmazott kritika szerint nem ismertette kellő részletességgel a polgármesteri illetmény összegét, ezért azt a sajtó részére kellő részletességgel elő fogja adni. Tájékoztatja a testületet, hogy a 2025. évi lakásértékesítésekből befolyt összeg jelenleg 141 568 500 Ft. Hozzáteszi, hogy az összeg nagyságát három nagyobb értékű ingatlan – két Kossuth utcai és egy Rákóczi utcai ingatlan – értékesítése befolyásolta. Megjegyzi továbbá, nem áll szándékában semmilyen információt elhallgatni, és biztosítani kívánja a teljes nyilvánosságot. Felhívja a figyelmet arra, hogy nem biztos abban, hogy a rendelkezésére álló kimutatás a 2025. június 30-i állapotot tartalmazza-e.

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban kérdés, hozzászólás.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Megjegyzi, tekintettel arra, hogy Polgármester úr lehetőséget biztosított a három előterjesztés együttes tárgyalására, ezért kérdéseit egységesen kívánja feltenni. Elsőként azt kérdezi, hogy az érintett ingatlanok korábban szerepeltek-e már a képviselőtestület előtt, és ha igen, milyen értéken. Második kérdése, hogy milyen szempontok alapján esett a választás éppen ezekre az ingatlanokra, van-e esetleg tudomásuk konkrét vevői szándékról vagy ajánlattételről. Kiemeli, ha megvizsgálják a négyzetméterárakat látható, hogy a Fő téri lakások esetében 470.000–480 000 Ft-os négyzetméterárakról van szó, míg a Petőfi utcai ingatlan esetében ez körülbelül 180 000 Ft. Megkérdezi, a Fő téri lakások esetén nem túl alacsony-e az értékesítésre javasolt ár. Tisztában van azzal, hogy ezekre a lakásokra jelentős felújítási költség hárul majd, ugyanakkor azok elhelyezkedése – a belváros frekventált részén – kiemelt jelentőségű. Hozzáteszi, hogy bár

ezeket nem lehet összehasonlítani az új építésű lakások árával, amely Pápán jelenleg meghaladhatja az 1 millió forintos négyzetméterenkénti árat, elhelyezkedésük miatt mégis különös értéket képviselnek.

Gröber Attila polgármester

Elmondja, hogy az előző év őszén megkezdtek az önkormányzati lakásállomány felülvizsgálatát annak érdekében, hogy azonosítsák azokat a lakóingatlanokat, amelyeket célszerű lehet értékesítésre kijelölni. Az áttekintés egyik fő logikai szempontja szerint azokban a társasházakban, ahol a magántulajdonú lakások mellett már csak egy vagy két önkormányzati tulajdonú lakás maradt, érdemes lenne megszüntetni az önkormányzati jelenlétet. A másik fontos tényező volt az értékesíthetőség, mert az önkormányzatnak – különösen a belvárosban – vannak olyan lakóingatlanjai, amelyek nehezen értékesíthetőek. Azok, akik egy-egy ilyen ingatlan után érdeklődnek, rendszerint megtekintést követően azonnal elállnak a vásárlási szándéktól az ingatlanok állapota miatt. Felidézi, hogy Képviselő úr kérdésében egyszerre hangzott el az, hogy a meghatározott négyzetméterárak alacsonynak tűnnek, valamint az, hogy jelentős ráfordítást igényelnek az ingatlanok. Az említett kettősség a valóságos probléma, és épp ezért nehéz az értékesítés. Példaként említi, hogy van olyan ingatlan, amelyet az előterjesztésben szereplő négyzetméterárnál magasabb összegre értékeltek, miközben az ingatlan után érdeklődők nagyjából 0 forintos áron vásárolnák meg az akár a 100 millió forintot is meghaladó felújítási költség miatt. Megismétli a testületi üléseken is gyakran elhangzó megállapítást, miszerint az ingatlanpiacon az árakat végső soron a kereslet határozza meg – vagyis annyit ér egy ingatlan, amennyiért megvásárolják. Hangsúlyozza, hogy a belvárosban épült, régi kor elvárásainak megfelelő lakás célú ingatlanok gyakran 100–146 m²-esek, ami napjainkban már nem igazán keresett méret a lakáspiacon. Ezeket az ingatlanokat a vevők inkább kisebb, osztott ingatlanokká alakítanák át, ami az értékesítés során újabb, például parkolóhellyel kapcsolatos problémákat vet fel.

Összegezi, hogy a lakóingatlanok között az ismertetett értékesítési szempontok alapján próbáltak megfelelő sorrendet kialakítani, ehhez befektetőkkel is egyeztettek. Elmondja, szeretné az önkormányzati ingatlanok minél magasabb áron történő értékesítését, azonban pontosan tudja, hogy valójában mennyit is érnek. Hozzáteszi, az értékbecslések megbízhatósága is okoz problémát: tapasztalataik szerint az értékbecslések között sokszor indokolatlanul nagy eltérések vannak. Példaként említi, hogy egy építési telek esetében az értékbecsléshez képest több, mint kétszeres áron történt meg az értékesítés. Elmondja, hogy előfordult olyan előterjesztés is, ahol két értékbecslő között közel 200%-os különbség mutatkozott, majd az ingatlan alapárát a két értékbecslés között állapították meg a reális árazás érdekében. Hangsúlyozza, hogy a piaci realitásokhoz igazodva próbálnak egyensúlyt találni az elvárt bevételek és a tényleges kereslet között, különös figyelemmel arra, hogy egy 40–50 millió forintos ingatlannál akár 10–20%-os eltérés több millió forintot jelent. Ezért is törekednek egyrészt tudatosságra, másrészt olyan befektetők bevonására, akik a megvásárolt lakásokat felújítják. Unger Tamás képviselő első kérdésére a válasza nem, a jelen előterjesztésekkel érintett ingatlanok értékesítését, még nem tárgyalta a képviselőtestület.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Elmondja, nem ismeri az ingatlanbecslés módszertanát, ezért megkérdezi, létezik-e olyan elfogadott értékbecslési szabályozás vagy jogszabály, amely kifejezetten az önkormányzatok számára dedikált iránymutatást nyújtana. Kiemeli, hogy az említett becslések között egyszeres vagy kétszeres eltérések jelentősnek tűnnek, ennek ellenére a megbízottra van bízva az érték megállapítása, ami elég magas kockázatot rejt magában. Kérdésként felveti, hogy van-e ilyen központi szabályozás vagy segítség az önkormányzatok számára, amely mérsékelhetné ezt a bizonytalanságot. Megjegyzi, tudomása van arról, hogy az államigazgatásban nem jellemző az említett bizonytalanság, mivel ellentmondást nem tűrve az MNV Zrt. határozza meg az ingatlanok értékét.

Gróber Attila polgármester

Elmondja, hogy nincs olyan központi szabályozás vagy protokoll, amely az önkormányzatok számára egységes és kötelező érvényű értékbecslési módszertant biztosítana. Hangsúlyozza, hogy az értékbecslés kérdése valóban komoly problémákat vet fel, mivel a döntéshozónak – legyen az a polgármester, a bizottság vagy a testület – a megfelelő döntés meghozatalához valóban szakmai alapokon nyugvó, megbízható adatokat tartalmazó értékbecslésre van szüksége. Példaként említi az értékbecslések között tapasztalt jelentős mértékű eltérésre, hogy ugyanazon ingatlan értéke az első értékbecslés szerint 277 ezer forint/m², míg a második értékbecslés alapján 400 ezer forint/m² nagyságrendű. Hangsúlyozza, hogy ilyen értékbecslés alapján nehéz megfelelő döntést hozni. Megemlíti, már próbáltak kontrollt gyakorolni a folyamat felett úgy, hogy több alkalommal rendelték el értékbecslést ugyanazon ingatlanra, azonban ez további költségekkel jár. Gondot jelent, hogy nincs egységes protokoll, amely meghatározná, hogyan kellene a becsléseket összehangolni.

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban további kérdés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nincs.

Kéri a testület állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Képviselőtestület 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

82/2025. (VII.09.) határozat

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az Önkormányzat tulajdonát képező pápai 3612 hrsz.-ú, természetben a 8500 Pápa, Petőfi u. 20. szám alatti, 345 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, belterületi, korlátozottan forgalomképes ingatlant Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdése és 10.§ (1) bekezdése alapján, bruttó 54.600.000,- Ft alapáron, pályázat útján értékesíti.

Utasítja a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére, felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Gróber Attila polgármester
Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető

4. Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/9. szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előadó: Gróber Attila polgármester

Az előterjesztést Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodás mellett elfogadásra javasolja

Gróber Attila polgármester

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban kérdés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nincs.

Kéri a testület állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Képviselőtestület 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

83/2025. (VII.09.) határozat

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az Önkormányzat tulajdonát képező pápai 21/A/9 hrsz.-ú, természetben a 8500 Pápa, Fő tér 12. 1. em. 9. szám alatti, 75 m² alapterületű, lakás ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, belterületi, korlátozottan forgalomképes ingatlant Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdése és 10.§ (1) bekezdése alapján, bruttó 36.000.000,- Ft alapáron, pályázat útján értékesíti.

Utasítja a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére, felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Gróber Attila polgármester

Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető

5. Döntés a Pápa, Fő tér 12. 1/10. szám alatti ingatlan értékesítéséről
Előadó: Gróber Attila polgármester

Az előterjesztést Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodás mellett elfogadásra javasolja

Gróber Attila polgármester

Elmondja, hogy az előterjesztés a Pápa, Fő tér 12. 1/10. szám alatti lakás 35,3 millió forintos áron történő értékesítését javasolja.

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban kérdés, hozzászólás.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Elmondja, hogy meglepetéssel, de egyúttal örömmel tapasztalja: azok a képviselők, akik korábban következetesen az ingatlanértékesítések ellen szavaztak, mostanra megértették az ingatlanértékesítésekről szóló önkormányzati előterjesztések mögötti szándékot. Felidézi, ezek a képviselők korábban azzal vádolták a városvezetést, hogy feleslegesen, nem megfelelő áron alulértékesítéssel kiárusítják az önkormányzati vagyont. Megjegyzi, érti az ingatlanértékesítések célját, azonban a korábbi helyzettől eltérő, ma már említett lényeges különbséget szeretne megfontolásra javasolni. Álláspontja szerint a jelenlegi ingatlanpiaci helyzet nem előnyös. Ahogy Polgármester úr is elmondta, bár az ingatlanokat ki lehet írni értékesítésre, a vevők és a vétel nem jelentenek garanciát. Nem lepődne meg, ha egy értékbecslő a következő hetekben vagy hónapokban az ingatlanokat az aktuális ár alá értékelné. Hangsúlyozza, hogy az elmúlt

időszakban a használt ingatlanok iránti kereslet jelentősen csökkent, és erre tekintettel az ingatlanértékesítés jelen helyzetben nem kedvező, akár kockázatos is. Kiemeli, bár megérti a kényszert és a bevételszerzés szükségességét, úgy véli, hogy érdemes átgondolni ezt az aspektust, mert a jelenlegi piaci helyzet és az időzítés nem megfelelő. Az előterjesztésben szereplő ingatlanok egy prosperálóbb gazdasági helyzetben magasabb áron is elkelhetnek. Megjegyzi ez a többség döntése.

Gröber Attila polgármester

Elmondja, mindig igyekszik koncentráltan figyelni a képviselőtársak hozzászólásaira. Utal az előző hozzászólásban elhangzottakra: a Képviselő úr szerint csökken az ingatlanok, különösen a használt lakások iránti kereslet. A kettővel ez előtti hozzászólásban ugyanakkor arról esett szó, hogy a kormány központi döntése nyomán – mely szerint az első lakáshoz jutás fix 3%-os kamatozású hitellel támogatott – várhatóan növekedni fog a lakások iránti kereslet. Megkérdezi, hogy jól értette-e. Elmondja, érti az elhangzott megközelítést, és áttekintette a jelenleg elérhető információkat a fix 3%-os kamatozású hitelkonstrukcióról, de úgy látja, hogy a bankoknak jelentős mozgástere lesz a hitelfelvételhez szükséges önrész meghatározásában. Megjegyzi, körülbelül 2016-17-ben, a COVID előtti időszakban piaci körülmények között is lehetett ennél kedvezőbb, akár 2-3%-os lakáshitelt kapni. Reméli, hogy az ingatlanpiac mind az eladói, mind a vevői oldalról élénkülni fog.

Soós Imre önkormányzati képviselő

Elmondja, meglepetéssel tapasztalja, miszerint azok a korábbi képviselőtársai, akik az előző években rendszeresen támogatták az ingatlanértékesítéseket, most többnyire tartózkodnak a szavazások során. Felidézi a polgármester által ismertetett, a lakások kiválasztására alkalmazott második logikai szempontot, és érdeklődik, hogy a Pápa, Fő utca 12. szám alatti ingatlanban az 1/9. és 1/10. szám alatti lakásokon kívül rendelkezik-e az önkormányzat további lakástulajdonnal.

Gröber Attila polgármester

Elmondja, hogy emlékei szerint a szóban forgó ingatlanban az előterjesztések szerinti két lakás van önkormányzati tulajdonban, de utánanéznek az adatoknak. Utal arra, hogy Unger Tamás képviselő valamely képviselőtestületi ülésen elmondta, hogy az ember üléspontja határozza meg az álláspontját. Hozzáteszi, hogy mindkét fél részéről tanulságos a helyzet, bár át fogja nézni, hogyan szavaztak az elmúlt évek lakásingatlan-értékesítéseiről szóló előterjesztések alkalmával. Tájékoztatja a képviselőket, hogy a Fő tér 12. 1/9. és 1/10. szám alatti lakások eddig az önkormányzat nem elidegeníthető lakásai között szerepeltek, ezért nem voltak értékesíthetőek. Megemlíti, hogy a korábbi testületi ülésen a lakásrendelet el nem fogadására tekintettel kellett megváltoztatni a napirendek tárgyalását. Miután a testület elfogadta a lakásrendeletet, az érintett ingatlanok nem minősülnek nem elidegeníthetőnek.

Süle Zsolt önkormányzati képviselő

Elmondja, valóban voltak korábban is olyan képviselők, akik nem támogattak minden lakásértékesítésről szóló előterjesztést, és ennek megvoltak a maga okai. Hangsúlyozza, hogy abban az ciklusban, mikor több tízmilliárd forint vissza nem térítendő támogatás érkezett az önkormányzat számlájára, nem feltétlenül látta szükségesnek az éves költségvetés önkormányzati ingatlanok értékesítésével történő kiegészítését. Felhívja a képviselők figyelmét arra, hogy ha megnézik az előterjesztések mögött található képeket, akkor szegénytelen a látvány, hiszen ezek a lakások az elmúlt évtizedekben váltak olyanná, amilyenek jelenleg, mivel nem gondoskodtak megfelelően a felújításukról. A felújítások jelenlegi költsége egyenként több 10 millió forintba tehető, amelyhez azonban az önkormányzat nem rendelkezik megfelelő forrásokkal. Álláspontja szerint az önkormányzatnak jelenlegi helyzetében két lehetősége áll fenn: vagy megpróbálja most értékesíteni az ingatlanokat, vagy halogatja az eladást, ami

feltételezhetően további állapotromláshoz vezet, csökkentve az értékesítéssel keletkezendő bevételét.

Bakos László önkormányzati képviselő az ülésre 11:32-kor megérkezett. Jelen van 12 fő képviselő.

Unger Tamás önkormányzati képviselő

Elmondja, hogy a Képviselő úr által említett 10 milliárd forintos összegnek semmilyen közvetlen kapcsolata nem volt az önkormányzat működési költségeivel, ez a célzott forrás nem volt felhasználható a város egyéb területeinek, utak vagy lakásállomány fejlesztésére. Hangsúlyozza, hogy az ingatlanértékesítésből származó bevételeket a korábbi időszakban kizárólag fejlesztési célokra használták fel, de nem európai uniós beruházásokra. Kiemelte, hogy az önkormányzatnak – a jelenlegi állapothoz hasonlóan – nem állt rendelkezésére elegendő forrása a 422 lakásból álló állomány felújítására, különösen lakások felújításának rendkívül jelentős költségére. Hozzáteszi, senki nem tudja pontosan megbecsülni az önkormányzati ingatlanok fejlesztéséhez szükséges forrás összegét, tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok komfortfokozata igen eltérő. Álláspontja szerint, e tekintetben nincs lényeges különbség a korábbi és a jelenlegi helyzet között. Az eltérést inkább abban látja, hogy milyen prioritásokat helyeznek előtérbe. Megjegyzi, az eddigi bevételek alapján nem várható olyan jelentős összeg, amely érdemi előrelépést tenne lehetővé. Elmondja továbbá, hogy a költségvetés jelenlegi szerkezete miatt a bevételek fejlesztési célokra történő felhasználása nem lehetséges, ezek a források a működés finanszírozását szolgálják majd. Ezért ismételten hangsúlyozza, hogy jelenleg az önkormányzat vagyonelemeinek felélése történik meg, ezért más módszer alkalmazását tartaná szükségesnek annak érdekében, hogy a lakásállomány felújítható, lakható és kiadható legyen. A javasolt módszer esetében lehetőségét látja annak, hogy az önkormányzat versenyeztetés útján közelíteni tudna a piaci szereplők szintjéhez, ugyanakkor nem tartja kívánatosnak azt sem, hogy az önkormányzat piaci szereplőként működjön.

Gröber Attila polgármester

Elmondja, bár a pályázati források közvetlenül valóban nem kapcsolódtak az önkormányzati lakásállományhoz, az indirekt módon jelentős mértékben hozzájárult a költségvetés támogatásához. Megjegyzi, amennyiben a három ingatlan az előterjesztett áron kerül értékesítésre, akkor az az önkormányzatnak több mint 125 millió forint bevételt jelentene. Megismétli, hogy ez a bevétel – a már korábban értékesített 141 millió forinttal együtt – jelentős forrást jelent az önkormányzat számára. Felhívja képviselőtársai figyelmét arra, hogy érdemes elgondolkodniuk a kormánypárti és ellenzéki szerepek váltakozásán, hiszen a váltógazdaság sok tanulsággal szolgál, és bizonyára egyes korábban értelmezhetetlennek vagy evidensnek vett dolgok új megvilágításba kerülnek. Kijelenti, hogy a 125 millió forint valóban sokat segít az önkormányzat költségvetésén, és igyekeznek a vagyongazdálkodási tervben elfogadottaknak megfelelően eljárni.

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban további kérdés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nincs.

Kéri a testület állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Képviselőtestület 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 4 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

84/2025. (VII.09.) határozat

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az Önkormányzat tulajdonát képező pápai 21/A/10 hrsz.-ú, természetben a 8500 Pápa, Fő tér 12. 1. em. 10. szám alatti, 75 m² alapterületű, lakás ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, belterületi, korlátozottan forgalomképes ingatlant Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdése és 10.§ (1) bekezdése alapján, bruttó 35.300.000,- Ft alapáron, pályázat útján értékesíti.

Utasítja a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére, felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Gróber Attila polgármester
Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető

6. Döntés Losoncra utazó delegáció tagjainak kijelöléséről

Előadó: Gróber Attila polgármester

Gróber Attila polgármester

Elmondja, hogy a Losoncra utazó delegációt a meghívó szerint három fő alkothatja, egy fő autóvezetővel együtt. Ő elvállalja az autóvezetői szerepet és megkéri a képviselőket, hogy amennyiben valaki szívesen csatlakozna a delegációhoz, azt július 15-ig jelezze. Megjegyzi, ha önkéntesen nem jelentkezik senki, akkor keresni fogja képviselőtársait.

Megkérdezi, hogy van-e az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban kérdés, hozzászólás.

Megállapítja, hogy az előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatban kérdés, hozzászólás nincs.

Kéri a testület állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A Képviselőtestület 12 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

85/2025. (VII.09.) határozat

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2025. augusztus 21-23. közötti időszakban Pápa város képviseletében Losoncra utazó delegációban résztvevőket felkérje és kijelölje.

A Képviselőtestület az utazás felmerülő költségeinek fedezetét Pápa Város Önkormányzatának 2025. évi költségvetése terhére biztosítja.

Határidő: azonnal, illetve augusztus 23.

Felelős: Gróber Attila polgármester
Dr. Benkő Krisztina önkormányzati és szervezési osztályvezető

Grőber Attila polgármester

Elmondja, az előző testületi ülésen kérték a képviselőket, hogy jelezzék nyári szabadságuk idejét. Kéri, ha valaki ezt még nem tette meg, pótolja. Elmondja továbbá, hogy augusztus végéig nem terveznek testületi ülést, de szükség esetén értesítik a képviselőket. Mindenkinek jó pihenést kíván megjegyezve, hogy várhatóan a nyár és az ősz is forró lesz. Megköszöni a képviselők munkáját, valamint a hivatal dolgozóinak az együttműködést és a testületi anyagok előkészítését.

A Képviselőtestület nyilvános ülését 11.42-kor bezárja.

K.m.f.

Grőber Attila
polgármester

Dr. Nagy Krisztina
jegyző