

**PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI ÉS GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA**

Szám: E07/1275-15/2025

Jegyzőkönyv

Készült: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága 2025. december 3-án 15 óra 00 perckor a Városháza épületének I. emeleti nagy tárgyalótermében megtartott nyilvános üléséről

Jelen vannak: Bali István, Baracska László, Marton Sándor, Németh Csaba, Steiner Csaba, Süle Zsolt, bizottsági tagok

Gröber Attila polgármester

Vadász Krisztina alpolgármester

Dr. Nagy Krisztina jegyző

Dr. Benkő Krisztina önkormányzati és szervezési osztályvezető

Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető

Dr. Orovics Orsika Barbara vagyongazdálkodási csoportvezető

Nagy Zsolt vezérigazgató — Pápai Termálvízhasznosító Zrt.

Dr. Tőreki-Vörös Ibolya, Vonnák Andrea és Balázs Attila Tibor bizottsági tagok távolmaradásukat előre jelezték.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Tájékoztatja a bizottságot, hogy Gröber Attila polgármester Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2014. (X.22.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megbízta őt a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság ülésének vezetésével.

Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság ülése határozatképes, jelen van 6 fő bizottsági tag.

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

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

A bizottság 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

124/2025. (XII.01.) PGB határozat

A Bizottság az ülés napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

Napirendek:

1. Döntés a Pápai Termálvízhasznosító Zrt. jegyzett tőkéjének felemeléséről

1. napirend

Döntés a Pápai Termálvízhasznosító Zrt. jegyzett tőkéjének felemeléséről

A napirend tárgyalásán jelen van Nagy Zsolt, a Pápai Termálvízhasznosító Zrt. vezérigazgatója.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

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

Nagy Zsolt vezérigazgató

Elmondja, pár héttel ezelőtt kezdeményezte a tőkeemelést a többségi tulajdonosnál, Pápa Város Önkormányzatánál. Ezt megelőzte a két tulajdonos képviselőjének egyeztetése.

Hozzáteszi, tudomása volt arról, hogy az MNV Zrt. az elmúlt években ilyen tőkeemelést más társaságoknál már megvalósított. Ebből bátorságot merítve, polgármester úrral kezdeményeztek egy beszélgetést a másik tulajdonossal. A pozitív fogadtatás után számszaki egyeztetések is történtek. Az előterjesztés ennek a számszaki egyeztetésnek a háttérét és az önkormányzatnak az előkészítő munkáját tartalmazza. A Társaság a tőkeemelést fejlesztésre kívánja fordítani, mely a tulajdonosokkal egyeztetésre került. Reményeik szerint a fejlesztések minél előbb meg fognak valósulni és ezzel a Társaság gazdasági helyzetét meg fogják könnyíteni.

Megköszöni, hogy az Önkormányzat napirendre tűzte az előterjesztést, mivel ezáltal fontos és hiánypótló beruházások megvalósítására kerülhet sor a fürdőben.

Gröber Attila polgármester

Kiegészítésében elmondja, október közepén egyeztettek az MNV Zrt. vezérigazgató helyettesével, mivel a Termálfürdő elmúlt 25 éve után nagyon fontos lenne annak fejlesztése. A fejlesztés egyik iránya a szépeszeti, arculati váltás, mivel 25 év alatt minden lakóingatlan elavul, elhasználódik és nem csak az újszerűségét és divatosságát veszti el. Hozzáfüzi, egy ilyen jellegű fejlesztés most is zajlik a fürdőben.

Elmondja, az energetikai korszerűsítést mindenképp végre kell hajtani, valamint a strand területén olyan fejlesztéseket érdemes megvalósítani, melyek nem csak a megújulást mutatják, hanem a modernebb technika használatával a humán erőforráson is lehet takarékoskodni. Példaként említi a robotfűnyírók, öntözőrendszerek használatát. Hozzáteszi, érdemes meggondolni, milyen új attraktív elemeket lehet fejleszteni, megvalósítani, melyekkel - a közelben lévő versenytársak ellenére - a látogatottságot tudják növelni vagy szinten tartani. Valamennyi fürdő esetében a látogatottsági adatok csökkenést mutatnak. Ez nyilván összefüggésben van a fogyasztóképes kereslettel.

Elmondja, vezérigazgató-helyettes asszony felvázolta, hogy tulajdonostársként milyen módon tudnak segíteni. Ígéretének megfelelően október végére összeget is mondott a tulajdonos szerkezet - 41,03 % és 58,97 % arány – megtartása mellett. Az MNV Zrt. képviselői biztosították őket arról, hogy kedvező döntés után, a forrást tudják számukra garantálni. A fürdő szempontjából a

legideálisabb az lenne, ha az Önkormányzat pénzbeli vagyoni hozzájárulást tudna nyújtani. Elmondja, sajnos az önkormányzat mindössze 22 millió forint pénzbeli vagyoni hozzájárulást tud vállalni -ezzel is határait feszegeti-, de az MNV Zrt. által nyújtott 95 millió forintra nagyon-nagy szükségük van. Ezért született az a javaslat, hogy nem pénzbeli hozzájárulást, apportot visznek be a cégbe. Az apportok esetében figyelembe kellett venni, hogy van-e rájuk vonatkozó érvényes értékbecslés, ellenkező esetben mennyi idő alatt tudják azokat megújítani. Úgy tudja, az Önkormányzat által bevitt apportok felett az MNV Zrt.-nek van egy auditja. Megnézik, hogy az önkormányzat által küldött értékbecslés számukra elfogadható-e és december 10-éig születik meg az MNV Zrt. végleges formális döntése.

Steiner Csaba bizottsági tag

Megkérdezi, az Önkormányzattól apportként bekerülő ingatlancsomag párjaként az MNV Zrt. pénzt ad, amit fejlesztésre tudnak felhasználni. Tehát apporttal tőkét emelnek, mert az Önkormányzat nem tud pénzbeli hozzájárulást nyújtani.

Gröber Attila polgármester

Válaszában megerősíti, valóban így van.

Steiner Csaba bizottsági tag

Érdeklődik, a fürdő a felajánlott ingatlanokat tudja-e valamire használni.

Gröber Attila polgármester

Közli, elvitatkozhatnak arról, hogy az ingatlanértékesítésekről felelős döntések születnek-e vagy sem, de meg kell nézni, hogy a meghatározott értéken meghirdetett ingatlanjaik után volt-e érdeklődő.

Megemlíti, hogy a korábbi ülésen vita tárgyát képező ingatlan után – hogy egyben vagy egyesével értékesítsék-e – egyetlen érdeklődő sem volt.

Elismeri, valóban az értékesítés a cél. A Korvin utca 13. szám alatti ingatlan a jelenlegi állapotában nem illik bele a Termálfürdő profiljába, annak ellenére, hogy a városnak ez egy fontos épülete. Figyelembe kellett venniük a lebonyolítási folyamataikat is. Felmerült a Fő tér 21. szám alatti épület is apportként, de úgy vélték, annak értékesítésére még kisebb az esély.

Elmondja, nem érnek rá várni, hogy marad-e forrása év végén az MNV Zrt.-nek, mivel most van biztos forrás.

Marton Sándor bizottsági tag

Megkérdezi, ez a fejlesztési koncepció van-e az előterjesztésben is és a fejlesztés a tőkeemelés összeget fed-e le.

Gröber Attila polgármester

Válaszában elmondja, hogy igen.

Marton Sándor bizottsági tag

Következtetesként, ha ingatlant visznek be a cégbe, akkor az ingatlan értékesítéséig nem lesz meg a fejlesztésre a fedezet. Eszerint nem kell az egész fejlesztést megvalósítani, lehetséges csak részben a fejlesztés.

Érdeklődik, hogy a tó kialakításától mit vár a fürdő, mennyivel növeli meg a fürdő bevételét, látogatottságát, mennyire van rá szükség.

Nagy Zsolt vezérigazgató

Elmondja, ha nem áll rendelkezésükre az összes forrás a beruházások megvalósítására, akkor rangsorolniuk kell. Polgármester úrral felállítottak egy rangsort, melyet nem biztos, hogy tartani tudnak. Példaként megemlíti, hogy a medence burkolati felújítását a fejlesztési célok első ütemében kívánták megvalósítani. Ez körülbelül 100 millió forintos projekt, és forráshiány esetén nem biztos, hogy neki tudnak állni.

A beruházások megvalósításának határidejére az MNV Zrt. tőlük vár javaslatot. Úgy gondolja, a beruházások megvalósítására 3 évet fognak kitűzni. E cél elérésének feltétele, hogy az ingatlanok értékesítése megtörténjen. Megkérdezte mi lesz, ha nem történik meg az ingatlanértékesítés és nem tudják megvalósítani a célokat. Az MNV Zrt.-től azt a választ kapta, hogy kellő indoklás mellett ezt tudomásul fogják venni.

Ismerteti, az MNV Zrt.-vel történő megbeszélésen felmerült az a lehetőség, hogy a Társaság a következő években további tőkeemelés mellett tőkeinjekciót kapjon, melyekből fejlesztések valósulhassanak meg. Úgy gondolja, ha nem tudják megvalósítani az elsődlegesen kitűzött célokat, nem biztos, hogy a következő céloknál is ilyen együttműködőek lesznek. Elmondja, nagyon jó a kommunikáció a három érintett fél között és ezt most kell kihasználni.

A tó projekt kapcsán elmondja, véleményük szerint olyan új szolgáltatásokat kell megvalósítaniuk, melyek a fürdő közvetlen tevékenységi köréhez kapcsolódnak. Egy medence építése 200-300 millió forintos projekt lenne. A tó megvalósításával kis beruházási költséggel tudnak egy szép látványelemet létrehozni. A strand területe ennek megvalósítását lehetővé teszi és ennyivel kevesebb területet – fű, öntözés – kellene gondozniuk. Ha a tó elkészül, el lehet nyújtani a szolgáltatások és a vendégek eloszlását a strandon.

Elmondja, ez a tó nem csak látványt, hanem fürdőzésre alkalmas tó lenne. Sok évnyi tapasztalat alapján elmondható, hogy az emberek egyik csoportja hajlandó épített medencében fürödni, míg másik csoport csak a természetes tavakat kedveli. A tó létrehozásával nyitnának azok felé, akik a természetes tavakat részesítik előnyben és nem hajlandók bemenni a medencébe. Akár egy családon belül is előfordulhat, hogy ki az egyiket kedveli, ki a másikat. A Társaság megteremti mindkét fél számára a lehetőséget és a családnak nem kell két célt és két időpontot választania fürdőzésre, náluk egy helyen meg tudnák ezt valósítani.

Elmondja, mentesíteni szeretnék az uszodát, mivel itt szokták felállítani a gyerekeknek az úszószigetet, mely az úszni vágyók és a sportegyesületek visszajelzései szerint néha konfliktust okoz.

Ismerteti, nagy a kereslet a szálláshely és a fürdőben vagy annak közvetlen közelében lévő sportlétesítmények iránt. Fontos szempont a fürdő életében a sportturizmus fejlesztése. Példaként említi, 4-5 éve folyamatosan osztrák úszótáborozók jönnek évente kétszer a fürdőbe.

Elmondja, az úszószigetet ki lehetne telepíteni a tóra. Szerinte a plázs megvalósítása is jó döntés volt, nagy rá a kereslet. Úgy gondolja, a tó partját is ki lehetne alakítani homokos tengerparti hangulattá, lehetne napozóágyakat, baldachinos ágyakat, napernyőket kirakni.

A legfontosabb érv a tó megvalósítása mellett, hogy viszonylag olcsón tudnak egy plusz szolgáltatást nyújtani. A tó kialakítását mindenképpen szeretnék megvalósítani, már megvannak a tervek és az engedélyek. A projekt könnyen és gyorsan megvalósítható, a marketing kommunikációja hasznos a fürdő számára.

Gröber Attila polgármester

Megismétli, arra az esetre, ha az ingatlanok értékesítése nem történik meg, egy prioritási sorrendet kellett felállítaniuk.

Ami nincs a felsorolt prioritások között, de mindenkinek alapvető elvárása, hogy a termálfürdő és a strand működése, karbantartása, tisztasága semmi kivetnivalót ne hagyjon maga után. Nem történhet meg, hogy a strandon a lábmások nem működnek, ellenkező esetben olyan fejlesztést kell megvalósítani, amibe annak megjavítása belefér.

Közli, 100 jó vélemény után 2 rossz többet ront a fürdő és a strand megítélésén.

Azt gondolja, olyan marketingtevékenységet kell folytatni, ahol a várost is ajánlják. Csomagajánlatokat kell összeállítani, például délelőtti kastélylátogatással, délutáni fürdőzéssel.

Az elkezdett arculatváltást folytatni kell a recepciónál, fontos a zöldterület gondozása esetében a robotfűnyírók beállítása, a strandi tó kialakítása kapcsán kinyert termőföld értékesítéséből befolyt összeget pedig vissza lehet forgatni a tó megvalósításába. A medencék felújításához pénzre van szükségük.

Elmondja, az MNV Zrt. vezérigazgató-helyettes asszonya, illetve a kapcsolattartójuk kifejezetten együttműködők és elhangzott, hogy hosszú távú együttműködés is lehetséges.

Úgy gondolja, kihívás megküzdeni a vendégekért a szomszédos fürdőkkel, de a Balaton drágul, a belépőjegyek drágák. Egy család már kezdi megfontolni, hogy Pápáról elmenjen-e a drágább Balatonra, vagy vannak-e Pápán olyan élményelemek, amiért itt maradnak. Hangsúlyozza, a legfontosabb a tisztaság, a karbantartás és a rendezettség, ami nélkül nem tudnak előbbre jutni. Alapvető elvárása a jó arculat kiépítése. Szerinte a tulajdon, az ingatlanértékesítés, a vagyongazdálkodás összefügg a várossal kialakult képpel. A „pápaiságnak” komoly értékei vannak, ez egy nagyon zárt közösség. Hátránya, hogy nem biztos, hogy át tudják törni a 25-30 kilométerre élőknek az ingerküszöbét. Példaként elmondja, Városlődről és Kislődről a gyerekek az ajkai strandra mennek, ami szerinte a pápaihoz képest kevésbé fejlett strand. Hangsúlyozza, el kell érniük a veszprémieket, a győrieiket stb., amihez a minimumok teljesítése elengedhetetlen.

Marton Sándor bizottsági tag

Megkérdezi, milyen ingatlanadási szabályok vonatkoznak a Társaságra.

Látja, hogy a kialakítani kívánt tó területe 5000 m², és a kialakítására szánt összeg 30 millió forint. Megkérdezi, hogy marad meg a tóban a víz.

Elmondja, ismeri az ott található talajt, és nagyon kevésnek találja a kialakításra fordítandó összeget. Megkérdezi, valamivel ki lesz-e bélelve a tó.

Nagy Zsolt vezérigazgató

Elmondja, a beruházás kiviteli tervben meghatározott. A cél, hogy találjanak egy olyan agyagréteget, amivel a medencetést ki lesz bélelve, és ez az anyagréteg nem engedi elszivárogni a vizet. Kedvező számukra, hogy a víz rendelkezésükre áll, amivel a tavat táplálni tudják. A 30 millió forintnak a felét az ásási és földmunkákkal kapcsolatos költségek teszik ki. Ki kell alakítani a tóhoz egy gépészetet, ha a víz a tóból a szükségesnél nagyobb mértékben tűnik el, akkor azt folyamatosan táplálni fogják.

Ismerteti, komoly vízvételi kötelezettségeik vannak. A teszteken ezek a vizek folyamatosan fürdőzésre alkalmasnak bizonyulnak. Elmondja, a tóba egy nádas részt is terveztek, hogy öntisztító funkciója is legyen. A tó projektnek megtérülőnek kell lennie, mivel az 5000 m² mederből 3000 m² termőföldet kell kivenniük. Ezt a több, mint 10 ezer töltésföldnek való mennyiséget el tudják adni.

Az ingatlaneladásokkal kapcsolatban elmondja, a közgyűlés kapcsán komoly kööttségek vonatkoznak rájuk. Lehet majd szabályzatot kell létrehozniuk, mivel az ingatlanértékesítés nem tartozik közvetlenül a tevékenységi körükbe. Az igazgatóság, vagy a tulajdonosok fogják ezt jóváhagyni.

Úgy gondolja az értébecslések kötik őket, ezektől eltérni a tulajdonosok tudta nélkül nem lehet. Szerinte folyamatos jelentési és beszámolási kötelezettsége lesz a tulajdonosok vagy a felügyelőbizottság felé.

Engedélyt fog kérni, ha az értébecslés alatti áron kellene értékesíteni a 110 millió forint értékű ingatlanból valamelyiket. Azért sem dönthet személyesen, mivel a legalacsonyabb értékű ingatlan ára is meghaladja a 30 millió forintot. A jelenlegi szabályok szerint a vezérigazgató 30 millió forintig hozhat döntést, 30-100 millió forint között az igazgatóság, 100 millió forint felett pedig a közgyűlés dönt. A kontroll be van építve a Társaság működésébe, ami biztosítja, hogy visszaélés, hűtlen kezelés ne fordulhasson elő.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Elmondja, úszóként ő is tapasztalja az akadálypályával kapcsolatos problémákat és jó lenne azt valóban a tóra kitelepíteni. Szerinte is a tisztasági problémákat folyamatosan kezelni kell.

Érdeklődik, ha ingatlan apporttal történik a tőkeemelés, de az ingatlant alacsonyabb áron tudják értékesíteni, akkor a tulajdonosnak van-e pótlási kötelezettsége.

Nagy Zsolt vezérigazgató

Válaszában elmondja, nincs pótlási kötelezettség. Ha alacsonyabb áron adják el az ingatlant, az veszteséget fog jelenteni, ami a könyvelésben külön soron látható lesz. Példaként elmondja, ha a fürdőnek van 20 millió forintos éves nyeresége és 10 millió forintos veszteséggel adja el az ingatlanokat, akkor a kettő összeg különbözete lesz az év végi mérlegnek az eredménye. Amint az ingatlanok apportálása megtörténik és a földhivatalban ezt a tulajdoni lapon bejegyzik, a gazdasági esemény lezártnak minősül.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Megállapítja, akkor eladhatóak az ingatlanok alacsonyabb áron.

Nagy Zsolt vezérigazgató

Megismétli, csak engedéllyel fogja alacsonyabb áron értékesíteni az ingatlanokat. Hozzáteszi, ez a Társaságot hozza nehezebb helyzetbe, mivel a beruházásokat ettől függetlenül meg kell valósítani. Nincs érteleme 10-20 %-kal olcsóbban eladni az ingatlanokat, mert a beruházásokat nem fogják tudni megvalósítani.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Megkérdezi, van-e más termálfürdőnek is tava.

Nagy Zsolt vezérigazgató

Elmondja, Zalakaroson nem a strand területén található, hanem a fürdő mellett, kerítésen kívül, ahol a turisták előszeretettel sétálnak. Nem elterjedt, de ez versenyelőnyt is jelenthet. Az akadálypályát is leginkább a Balatonon használják, fürdők nem nagyon.

A le nem írt fejlesztési terveik között szerepel egy fedett gyerek vízivilág is. Céljuk, hogy a gyerekeknek olyan szolgáltatásokat tudjanak nyújtani, ami a vendégforgalmukat növelheti.

Tapasztalatuk, hogy rendelkeznek egy szép nagy uszodával, ami nem annyira gyerekbarát. Sokan használják a sárkányos csúszdával ellátott tanmedencét, a 2 méter mély és 25 méter hosszú medence nem vonzó a gyerekek számára. A termálfürdőben lévő 10 m²-es bokáig érő medencére nem lehet családok egész napos szórakozását és pihenését felépíteni. Található itt is egy csúszda, amit nagyon szeretnek a gyerekek, de ezt kevésnek tartja. Ha a hotel eljut a megvalósulás fázisába, akkor ezt a csúszdát meg kell szüntetni, mivel a hotel a termálfürdőbe itt fog csatlakozni. Ezáltal egy szolgáltatással kevesebb lesz, és a gyerekes családok nem biztos, hogy őket fogják választani. Szerinte kevés a termálmedencéjük az élményelemekkel és nagy bővülési hiányossága van a fürdőnek.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Megkérdezi, lehet-e olyan biztonsággal tisztántartani a tó vizét, mint a medencékét. A szabadban lesz, vízforgatás nem lesz benne, meleg lesz, sokan fürdenek benne. Érdeklődik, karban lehet-e tartani a vízminőséget olyan biztonsággal, mint a többi medencéjét. Érdeklődik, elég nagy-e a víztömeg, hogy a nádassal az öntisztulás megoldható legyen, vagy korlátozni lehet-e a tó használatát.

Nagy Zsolt vezérigazgató

Válaszában elmondja, ez függ a tó kihasználtságától. Nem gondolja, hogy az első évtől tömegével fogják használni az emberek. Szerinte nem lesz sokkal kisebb, mint a marcalgergelyi Joó tó, amit fürdőzésre használnak. Azért van a tónak gépészete, hogy a víz minőségén víz hozzáadásával, a használt víz elfolyásával tudjanak javítani. Az energetikai pályázat révén egy hideg vizes kutat is szeretnének fűteni, így hideg és meleg vizet is tudnak a tó vizéhez hozzáadni.

Elmondja, mivel ez egy melegvizes tó lesz, lehet a strandi szezont is ki tudják tolni. Látják, hogy a nagy szálláshelyekkel rendelkező fürdőkben nem június 1-től augusztus 31-ig tart a szezon, hanem május 1-től szeptember végéig. A kemping részéről a hosszabb szezon iránt folyamatos igény van, ez viszont nem elegendő a strand további nyitvatartására.

Németh Csaba bizottsági tag

Megkérdezi, nem merült-e fel, hogy az MNV Zrt. pár százalék tulajdoni hányadot átvenne, és ezáltal több pénzzel tudnák támogatni a beruházást.

Gröber Attila polgármester

Válaszában elmondja, ez a lehetőség nem merült fel. Hangsúlyozták a jelenlegi tulajdonosi arányokhoz ragaszkodnak.

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 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

125/2025. (XII.03.) PGB határozat

A Bizottság a Pápai Termálvízhasznosító Zrt. jegyzett tőkéjének felemeléséről szóló döntést a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

A bizottság ülését 15 óra 45 perckor bezárja.

kmf.

Bali István
az ülés levezetésével megbízott tag

Baracska László
bizottsági tag