

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

Szám: E07/372-8/2026

Jegyzőkönyv

Készült: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága 2026. július 14-én 14 óra 30 perckor a Városháza épületének I. emeleti üléstermében megtartott nyilvános üléséről

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

Gróber Attila polgármester

Vadász Krisztina alpolgármester

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

Dr. Orovics Orsika vagyongazdálkodási csoportvezető

Mezei László városi főépítész

Dr. Tőreki-Vörös Ibolya, Marton Sándor, Németh Csaba, Vonnák Andrea bizottsági tagok távolmaradásukat előre jelezték.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Tájékoztatja a bizottságot, hogy Gróber Attila polgármester Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megbízta őt a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság ülésének vezetésével.

Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság ülése határozatképes, jelen van 5 fő bizottsági tag.

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

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

A bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

75/2026. (VII.14.) PGB határozat

A Bizottság az ülés napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

Napirendek:

1. Döntés Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének - Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Helyi Építési Szabályzatnak a módosításáról szóló - 63/2026. (V.28.) határozata kiegészítéséről
2. Tájékoztató a polgármester átruházott hatáskörében hozott döntésekről
3. Döntés a Pápa, Hunyadi u. 16. sz. alatti ingatlan értékesítéséről

1. napirend

Döntés Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének - Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Helyi Építési Szabályzatnak a módosításáról szóló - 63/2026. (V.28.) határozata kiegészítéséről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Ismerteti, hogy a módosítás a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság májusi határozatának pontosítása és kiegészítése. A májusi határozatot a Vajda Márta Óvoda, Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény bővítése kapcsán kellett meghozni, mivel a tervezett konténertermek elhelyezéséhez módosítani kellett a terület építési szabályzatát. Újabb hasonló probléma merült fel, ezért szükséges a határozat kiegészítése egy másik terület bevonásával.

Felhívja a figyelmet arra, hogy Marton Sándor képviselő módosító indítványt nyújtott be, amely szélesebb körű változtatást javasol, több terület vizsgálatát kezdeményezve.

Mezei László városi főépítész

Elmondja, hogy az intézményi területek többsége a Vi-Z/K övezetben található, mely belvárosi védett terület. Hasonlóan szabályozott a belvárosban az intézményekkel szomszédos Lk-Z/2 lakóövezet is. A rendezési terv készítésekor olyan szabályrendszert próbáltak kialakítani, amely a védett települési struktúra, az épület arányok érdekében beépítési kritériumokat határoz meg, főleg az építési hely tekintetében.

Kifejti, hogy a probléma az intézmények esetében az, hogy nem szokványos méretű telkekről van szó, hanem viszonylag széles, terjedelmes területekről, ahol nehezen értelmezhető az oldalkert és hátsó kert meghatározása. A Vajda Márta Óvoda, Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény volt az első eset, amikor beigazolódott, hogy nem lehet szigorúan az oldalkerthez viszonyítva meghatározni az építési helyet. Ennek a problémának a megoldására született májusban döntés, és ugyanez a helyzet az Anna téri ingatlan kapcsán is.

Javasolja, hogy kerüljön hozzá a Vi-Z/K övezethez az Lk-Z/2 övezet is, ugyanazzal a módosítási módszerrel, mint amit a májusi határozatban megfogalmaztak.

Kitér Marton Sándor képviselő indítványára, amelyet délelőtt kapott meg. Álláspontja szerint az indítvány már a településterv-felülvizsgálatot érinti, amiről a Képviselőtestület 22/2025.

(III.27.) határozata rendelkezik. Elmondja, a határozat tartalmi elemei megegyeznek Marton Sándor képviselő javaslataival, mely szerint el kell végezni a vizsgálatokat, melyekből kiindulva lehet szabályozási elemeket meghatározni.

Hangsúlyozza, hogy a képviselői indítvány szerinti vizsgálat elvégzése a teljes településre kiterjedő felülvizsgálat. A jelenlegi módosítás 500.000 forintba kerül, míg a teljes felülvizsgálat becsült költsége 120-130 millió forint.

Elmondása szerint a rendezési tervi határozatok, előterjesztések mind arról szólnak, hogy amíg nem lesz elegendő forrás a felülvizsgálatra, illetve a településterv elkészítésére, addig próbálják az adott szituációhoz igazítani a városrendezési tervet. Többek között olyan módon, hogy településrendezési szerződést kötnek, amiben a gazdasági érdekből eredő indítványt kifizettetik a kérelmezővel.

Véleménye szerint a módosító indítvány túlmutat az előterjesztés tárgyán, ezért nem tartja módosítónak, teljesen másról szól, mint ami az előterjesztésben szerepel.

Kéri a bizottság támogatását az előterjesztés szerinti módosításhoz.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

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

Süle Zsolt bizottsági tag

Megkérdezi, hogy a módosító indítványról külön szavaznak-e vagy együtt.

Megjegyzí, hogy a módosító indítványt délelőtt kapta meg és nem tud róla felelősségteljesen véleményt mondani, mivel most olvasta el.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Válaszában elmondja, hogy először a módosító indítványról szavaznak.

Grőber Attila polgármester

Tájékoztat arról, hogy a képviselői módosító indítvány 2026. július 16. 21:12-kor érkezett e-mailben.

Kifejti, hogy a módosító indítvány szorosan nem tartozik az előterjesztéshez, inkább egy önálló képviselői indítványnak felel meg. Az előző bizottsági ülésen erről már beszéltek.

Emlékeztet arra, hogy a Képviselőtestület már hozott döntést a településterv-felülvizsgálatról.

Hangsúlyozza, hogy a képviselő úr indítványa a főépítész által elmondott logikába illeszkedik, de a belváros szerkezetéből következik, hogy egyedi helyzeteket egyedi módon kell szabályozni. Véleménye szerint nincs olyan normatív szabály, amely a belváros történelmi telekhatárainak megváltozását követően kialakult telek szerkezetet egy szabályba tudná rendezni.

Megjegyzí, hogy az Anna tér esetében valamikor szépen kialakult telekhatárok voltak, most azonban négy helyrajzi szám van, és különböző alakzatok alakultak ki.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

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

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

Kéri a testület állásfoglalását Marton Sándor önkormányzati képviselő módosító indítványával kapcsolatban.

A bizottság 0 igen szavazattal, 4 nem szavazattal és 1 tartózkodás mellett a következő határozatot hozta:

76/2026. (VII.14.) PGB határozat

A Bizottság Marton Sándor önkormányzati képviselő által benyújtott módosító indítványt a Képviselőtestület részére nem javasolja elfogadásra.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Kéri a testület állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

77/2026. (VII.14.) PGB határozat

A Bizottság Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének - Pápa településrendezési eszközeinek, ezen belül a Helyi Építési Szabályzatnak a módosításáról szóló - 63/2026. (V.28.) határozata kiegészítéséről szóló döntést a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

Mezei László főépítész az üléstermet elhagyja.

2. napirend

Tájékoztató a polgármester átruházott hatáskörében hozott döntésekről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

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

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

Kéri a bizottság állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

78/2026. (VII.14.) PGB határozat

A Bizottság a polgármester átruházott hatáskörében hozott döntésekről szóló tájékoztatást a Képviselőtestület részére elfogadásra javasolja.

3. napirend

Döntés a Pápa, Hunyadi u. 16. sz. alatti ingatlan értékesítéséről

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Ismerteti, hogy az ingatlan 2023-ban került először értékesítésre felajánlásra 19.600.000 forintos áron, azzal az indoklással, hogy bontásra ítélt épületről van szó, amelyet nem lehet más módon hasznosítani.

Tájékoztat arról, hogy az értékesítés nem járt sikerrel, ezért 2025. márciusában 12.900.000 forintos áron került újra meghirdetésre.

Kifejti, hogy a jelen előterjesztésből kiderül, hogy az értékesítés nem járt sikerrel és közben telekredezéssel kapcsolatos változás is történt. Az eredeti 1800 négyzetméteres telekből 600 négyzetmétert értékesítettek, ezért az ingatlan értéke csökkent.

Dr. Nagy Krisztina jegyző

Elmondja, hogy polgármesteri határozat alapján történt az 599 négyzetméter területű telekrész értékesítése. A polgármesteri határozat 2024. április 8-án született, az adásvételi szerződést 2025. december 5-én kötötték meg.

Tájékoztat arról, hogy az állami főépítész nem fogadta el az első telekalakítást, ezért előlről kellett kezdeni az eljárást.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Kérdezi, hogy a 2025. évi értékesítési szándékról szóló szavazás idején már nem tartozott az ingatlanhoz a 600 négyzetméteres telekrész.

Dr. Orovics Orsika vagyongazdálkodási csoportvezető

Kifejti, hogy most nem tartozik az ingatlanhoz az értékesített ingatlanrész. 2025. decemberében megkötötték az adásvételi szerződést, az adásvételi szerződés kiegészítése 2026. januárjában történt és február-márciusban vezették át az ingatlan-nyilvántartásba a területváltozást. Ezután kértek új ingatlan-szakértői véleményt, amely alapján csökkent az ingatlan értéke.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Megkérdezi, hogy kik vették meg a területrészt.

Dr. Orovics Orsika vagyongazdálkodási csoportvezető

Válaszában elmondja, hogy a vevők a szomszédos ingatlan tulajdonosai, Kovács Roland és Renkó Mónika. Azért vásárolták meg a telekrészt, mert az ingatlan hátsó részén japán keserűfű található, aminek a továbbterjedését próbálták megakadályozni.

Közli, hogy a vásárlók 1.350.000 forintot fizettek a telekrészért.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

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

Balázs Attila Tibor bizottsági tag

Elmondja, hogy a szomszéd ingatlanon nyitottak egy ablakot erre az udvarra. Kérdezi, az önkormányzat milyen szinten fog beavatkozni, hogy az ablakot visszaállítsák eredeti állapotába, mivel ez értékcsökkentő tényező.

Dr. Orovics Orsika vagyongazdálkodási csoportvezető

Válaszában elmondja, hogy építésfelügyeleti eljárást kezdeményeztek, a helyszíni bejáráskor a tulajdonos azt állította, hogy csak kicserélte az ablakot, amely korábban is ott volt. Mivel nem tudták bizonyítani, hogy korábban nem volt ott az ablak, az eljárás nem vezetett eredményre. Kifejti, hogy a megoldás az lehet, ha valaki megveszi az ingatlant és akadályt helyez az ablak elé.

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag

Kifejti, hogy elvi problémája van az ügy eljárásával kapcsolatban. Véleménye szerint amikor egy eladásra kínált ingatlan telkét módosítják és részben értékesítik, arról a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot tájékoztatni kellene.

Ismerteti, történt egy értékesítési kísérlet, hogy eladnak egy telket házzal. A bontásra ítélt ház értékcsökkentő tényező, az érték maga a telek. Az épület értéke nem fog tovább csökkenni az ingatlanpiac alakulása esetén sem, a telek értéke romlik, ha úgy változik a piac, de összességében nagy értékcsökkenésre nem kell számítani. Ha el akarják adni és kisebb lesz a telek, mert egy részét külön adják el, akkor ami megmaradt belőle, annak az értéke nagyobb mértékben fog csökkenni. Elmondja, szerinte a két ügylet összetartozik annyira, hogy ha döntés születik arról, hogy telekrészt adnak el és közben értékesítés alatt van az egész terület, akkor a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságnak erről értesülnie kellene.

Dr. Nagy Krisztina jegyző

Tájékoztat arról, hogy 2024-ben még nem szerepelt az SZMSZ-ben, hogy a polgármester hatáskörében hozott döntésekről tájékoztatást adnak a Képviselő-testületnek.

Megjegyzi, hogy időközben megvalósult az ingatlanértékesítés és az ingatlanértékesítésekről tájékoztatják a testületet.

Álláspontja szerint az eljárás rendben volt.

Dr. Orovics Orsika vagyongazdálkodási csoportvezető

Hozzáteszi, hogy az ingatlan állapota romolhat olyan szinten, hogy hatósági eljárás indulhat, amely bontásra kötelezi az önkormányzatot, ami jelentős költséget jelent.

Gróber Attila polgármester

Elmondja, hogy az értékesítések tükrében, érdemes visszanézni a korábbi testületi ülések vagy bizottsági ülések hozzászólásait. A Fő tér 21. szám alatti ingatlan értékesítése kiváló példa. Rengeteg jó tanács elhangzott, hogy egyben kellene eladni, külön jobb lenne, mert felfut az ingatlanpiac, mekkora érdeklődés lesz. Ezzel szemben egy érdeklődő volt, aki megnézte. Kifejti, a bontás nagyon sokba kerül. Véleménye szerint a vagyonnal való gazdálkodás esetében az iratokból nem mindig olvashatóak ki a valóságos gazdasági folyamatok.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

Megjegyzí, hogy a 2025. márciusi döntéskor nem volt tagja a bizottságnak, az előterjesztésben pedig nem szerepelt, hogy a telek módosítása folyamatban van. Véleménye szerint, ha tájékoztatják a bizottságot a telek megosztásról, az befolyásolta volna a döntést.

Balázs Attila Tibor bizottsági tag

Kifejti, hogy az ingatlan környezete olyan, hogy aki megveszi, annak komoly feladatai és költségei lesznek. Véleménye szerint az önkormányzatnak minden forint jól jön, ezért támogatja az értékesítést.

Gröber Attila polgármester

Hangsúlyozza, hogy a hivatal munkatársai minden szükséges tájékoztatást megadtak és készséggel állnak rendelkezésre, ha bármelyik képviselőnek további információra lenne szüksége.

Véleménye szerint a hivatal kollégái eleget tettek a nyilvánosságot érintő kötelezettségüknek, senkinek nem volt titkolni valója.

Kifejti, hogy az ügy elhúzódott, de vannak ennél hosszabb ideig húzódó ügyek is.

Bali István, az ülés levezetésével megbízott tag

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

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

Kéri a bizottság állásfoglalását az előterjesztéssel kapcsolatban.

A bizottság 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

79/2026. (VII.17.) PGB határozat

1. Pápa Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága a 37/2025. (III.26.) határozatát hatályon kívül helyezi.

2. A Bizottság Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2013. (III.28.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdése, valamint 11.§ (3) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonát képező pápai 4797 hrsz.-ú, természetben 8500 Pápa, Hunyadi u. 16. szám alatti, 1126 m² területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, belterületi, forgalomképes ingatlant bruttó 10.920.000,- Ft alapáron, pályázat útján értékesíti.

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

Határidő: folyamatos

Felelős: Gröber Attila polgármester

Szalai Krisztina gazdasági osztályvezető

Bali István az ülés levezetésével megbízott tag
A bizottság ülését 15 óra 10 perckor bezárja.

kmf.

Bali István
az ülés levezetésével megbízott tag

Balázs Attila Tibor
bizottsági tag