Jogi vélemény az Alsóörs
256/7 és /8 hrsz-ú ingatlanok ügyében

A fenti hrsz-ú ingatlanokat az Önkormányzat határozatlan időre bérbe adta *Dobrosi-Sey Patrícia Diánának*, majd a szerződés módosíttatott, s az ingatlanokat jelenleg a *STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft.* bérli.

A bérleti szerződés határozatlan időre szól. A bérleti szerződés részletesen és körültekintően szabályozza a Felek jogait, kötelességeit és lehetőségeit.

Bérlő az ingatlanokon több nagyobb beruházást szeretne végrehajtani, ehhez azonban hitelt kívánna felvenni. A hitelhez azonban ingatlan-fedezet kell. Fedezetként a Bérlő a bérleményi ingatlanokat kívánná felajánlani, így a zálogjogok is ezen ingatlanokra kerülnének bejegyzésre.

Álláspontom szerint ehhez így az Önkormányzat nem járulhat hozzá, mert a beruházás kudarca és/vagy a Bérlő csődje esetén a területek elveszhetnek úgy, hogy az Önkormányzat nem jut hozzá azok ellenértékéhez.

Tehát a Bérlő vagy más fedezetet ajánl fel, vagy – ha az Önkormányzat is egyetért vele, akkor – *készpénzért* megvásárolhatja az ingatlant. Ebben az esetben a beruházás megvalósításáig *visszavásárlási jog*ot javasolnék kikötni. (Ez azt jelenti, hogy a vételárat egyenlőre nem lenne célszerű szabadon felhasználni, hanem be kellene fektetni, bár a hozamok most meglehetősen alacsonyak.)

A Bérlő a vételár ellenértékeként az építendő lakásokból tulajdonjogot ajánlott fel, de ez nem elégséges, mert egy ellehetetlenülő beruházásnál a fentebb már kifejtettek szerint a telkek elveszhetnek, a tervezett lakások pedig vagy megépülnek, vagy sem, egy esetleges árverési vevőt pedig nem kötik a jelenlegi bérlő vállalásai.

Elképzelhető olyan megoldás is, hogy a Bérlő a jelzálogjoghoz való hozzájárulás fejében ügyvédi vagy közjegyzői letétbe helyezi a vételárat, amit az Önkormányzat akkor kap meg, ha a beruházás nem valósul meg határidőben, de ha van ennyi fedezete a Bérlőnek, akkor meg is vásárolhatja az ingatlanokat.

Összefoglalva, a véleményem szerint az Önkormányzat még akkor sem tehet kockára egy ilyen értékű közvagyont, ha a Bérlő megbízható, tisztességes vállalkozás. Tehát, *ha nincs az ingatlanok értékének megfelelő készpénzes ellentételezés, akkor sem adás-vételt, sem a megterheléshez való hozzájárulást nem javaslok.*

Veszprém, 2017. szeptember 27.

Dr. Hegedűs Tamás
ügyvéd