



**Alsóörs Község Önkormányzata**  
8226. Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.  
Tel.:(87)447-192  
E. mail:hivatal@alsoors.hu

---

## **Előterjesztés és határozati javaslat**

Alsóörs Község Önkormányzatának képviselő-testülete 71/2021. (V.20.) számú önkormányzati határozattal hozzájárult, hogy az Önkormányzat a STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft.-vel csereszerződést kössön, amelyben az Önkormányzat az Alsóörs Belterület 256/7. és 256/8. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát elcseréli az ezeken a telkeken megvalósuló építési beruházás során létrejövő négy lakás tulajdonjogára.

A csereszerződés jóváhagyását követően a STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft. a tervezés előkészítését az Önkormányzattal szorosán együttműködve elkezdte, az Önkormányzat által megfogalmazott igényeket több körös egyeztetések során kívánták megvalósítani a felek. Egy jogszabályváltozás ugyanakkor kötelezővé tette, hogy az önkormányzati településképi véleményen felül az Országos Építészeti Tervtanács is véleményezze a terveket, így a terveket oda is be kellett nyújtani. A Tervtanács az Önkormányzat által igényelt műszaki megoldások közül többet kivetetett, így a terveket ismételtelen módosítani kellett, a tervtanács 2023. február 21. napján hagyta jóvá a végleges dokumentációt. A STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft. ez alapján a végleges építési engedélyt 2023. június 12. napján beszerezte, amely engedély alapján a kiviteli tervek is elkészültek mostanra.

Az Önkormányzatnak továbbra is kiemelkedő szüksége van a négy lakásra, azonban a fenti okok miatt a kivitelezés most kezdődhet el. A csereszerződés szabályai szerint az önkormányzat lehívhatná a lakások 2021. évben készült igazságügyi szakértő által készített forgalmi értékbecslésben szereplő értéket meghaladó összegű pénzbeli bankgaranciát, azonban a település érdeke az, hogy a lakásállomány gazdagodjon, mivel az ingatlan a község számára is értékálló és a működés szempontjából elengedhetetlen befektetés.

Erre tekintettel az érintett csereszerződést négy ponton szükséges módosítani:

- a tervek alapján – amelynek releváns tervlapja a szerződésmódosítás melléklete – meg lett határozva kiviteli terv szintjén a négy lakás, amely az Önkormányzat tulajdonába kerül, ezek az alábbi lakások:
  - a) A.A.0.01 jelű 37,56 m<sup>2</sup> alapterületű+14,99m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás;
  - b) A.A.0.02 jelű 76,51 m<sup>2</sup> alapterületű+45,83 m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás;
  - c) A.B.0.01 jelű 44,05 m<sup>2</sup> alapterületű+17,09m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás;
  - d) A.B.0.03 jelű 72,15 m<sup>2</sup> alapterületű+45,22m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás.

A csereszerződésben jelenleg szereplő lakásokhoz képest a változás az Önkormányzat számára előnyös, tekintettel arra, hogy valamennyi lakás balatoni tájolású. Ezen felül valamennyi lakás kap teraszt, amelyek mérete a jelenlegi szerződés szerinti 39,73 m<sup>2</sup>-ről 123,13 m<sup>2</sup>-re nő.

- A STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft. terhére bevezetésre kerül a késedelmi kötbér, amely alapján a lakások használatbavételi engedélyének megszerzéséhez előírt határidő elmulasztása esetén havi 1.000.000 (egymillió) Forint többlet kötbért köteles fizetni.
- A STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft.-t terhelő meghiúsulás esetén fizetendő kötbér 30.000.000 (harmincmillió) Forintra nő.
- A használatbavételi engedély beszerzésének határideje 2025. december 31-re módosul, míg az önkormányzat tulajdonjog bejegyzésére irányadó határidő 2026. április 30. napjára változik.

Erre tekintettel az alábbi önkormányzati határozatról kell dönteni:

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előkészített szerződéstervezetet támogatja, egyúttal az önkormányzat tulajdonában álló Alsóörs belterület 256/7 és 256/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok csereszerződésének módosítását jóváhagyja, továbbá a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a csereszerződés módosítását aláírja, továbbá a polgármester a Kormányhivatalnál kezdeményezze a helyi önkormányzat által kötött csereügyletnek szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V.27.) Korm. Rend. szerinti jóváhagyás iránti eljárás megindítását.

A Képviselő-testület a 220/2019. (XII. 12.) számú önkormányzati határozat 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

*„A lakások az „A” hát földszintjén találhatóak, kertkapcsolattal:*

- a) *A.A.0.01 jelű 37,56 m<sup>2</sup> alapterületű+14,99m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás;*
- b) *A.A.0.02 jelű 76,51 m<sup>2</sup> alapterületű+45,83 m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás;*
- c) *A.B.0.01 jelű 44,05 m<sup>2</sup> alapterületű+17,09m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás;*
- d) *A.B.0.03 jelű 72,15 m<sup>2</sup> alapterületű+45,22m<sup>2</sup> terasz, balatoni tájolású lakás.*

*„A STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft. a végleges használatbavételi engedélyt 2025. december 31. napjáig köteles beszerezni, míg az ingatlanok tulajdonjogát 2026. április 30. napjáig köteles átruházni.”.*

A csereügylet során az Önkormányzatot továbbra sem terheli értékkülönbözlet megfizetésének kötelezettsége.

Határidő: Azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Alsóörs, 2023. [\*/

**Hebling Zsolt  
polgármester**