

ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

szám: 16/2025.

JEGYZŐKÖNYV

Készült:	Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 27. (csütörtök) 17:30 órai kezdettel megtartott, nyílt üléséről
Az ülés helye:	Alsóörs Község Önkormányzati Hivatal tanácssterme
Jelen vannak:	Hebling Zsolt polgármester Ferenczy Gábor alpolgármester, dr. Bardóczy Miklós, dr. Bókáné Katona Tímea, Gaál Dezső, Szalai Emese, Vida Márió képviselők
Tanácskozási joggal meghívott:	Báró Béla jegyző Kovács Rózsa pénzügyi vezető
Meghívott vendég:	-
Lakosság részéről:	1 fő

Napirend:

1. Szépkorúak karácsonyi támogatása
2. Alsóörs Község Önkormányzat és intézményei 2026. évi Belsőellenőrzési terve
3. Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. évi Munkaterve
4. Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodás módosításának jóváhagyása
5. Pemberley Kft. kérelme
6. Gép Bau Trans Kft. kérelmei
7. Beszámoló az Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal működéséről
8. Alsóörs Község Önkormányzat Szervezeti- és Működési Szabályzatának módosítása
9. A fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
10. A zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása
11. A környezetvédelemről szóló 9/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelet módosítása
12. Ajánlattételi felhívás jóváhagyása (HÉSZ)
13. A Gondos Panni Szociális Központ pótlétszámigénye Alsóörs településen
14. Üzletházban működő vállalkozások bérleti jogviszonyának meghosszabbítása (zárt ülésre javasolt)
15. Bursa Hungarica pályázatok elbírálása (zárt ülésre javasolt)

Hebling Zsolt polgármester: Köszöntöm a jelenlévő Képviselőket, Báró Béla jegyzőt, Kovács Rózsa pénzügyi vezetőt, és külön köszöntöm az ülésre érkezett Zámberi Gusztávot a lakosság részéről. Megállapítom, hogy a Képviselő-testület tagjai közül 6 fő megjelent, Vida Márió képviselő jelezte, hogy később érkezik. Az ülés határozatképes.

Javaslom a napirendbe felvenni vegyes ügyként, a helyi adókról szóló 14/2024. (XI.18.) önkormányzati rendelet módosítását.

Javaslom, hogy a meghívóban szereplő 14. napirendi pontot (Az Üzletházban működő vállalkozások bérleti jogviszonyának meghosszabbítása) és a 15. napirendi pontot (Bursa Hungarica pályázatok elbírálása) zárt ülés keretében tárgyalja majd a Képviselő-testület, mivel a nyilvános tárgyalás az érintettek üzleti, illetve személyi érdekét sértené.

Kérem, hogy aki a zárt ülés elrendelésével egyetért, szavazzon.

A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

121/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Mötv. 46. § (2) bekezdés a), illetve c) pontjai alapján zárt ülést rendel el az alábbi napirendi pontok vonatkozásában, tekintettel arra, hogy a nyilvános tárgyalás az érintettek üzleti, illetve személyi érdekét sértené.

14. Üzletházban működő vállalkozások bérleti jogviszonyának meghosszabbítása
15. Bursa Hungarica pályázatok elbírálása

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Hebling Zsolt polgármester kéri, aki egyetért a nyílt ülés módosított napirendjének elfogadásával, szavazzon.

A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

122/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a nyílt ülés alábbi napirendjét:

1. Szépkorúak karácsonyi támogatása
2. Alsóörs Község Önkormányzat és intézményei 2026. évi Belsőellenőrzési terve
3. Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. évi Munkaterve
4. Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodás módosításának jóváhagyása
5. Pemberley Kft. kérelme
6. Gép Bau Trans Kft. kérelmei
7. Beszámoló az Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal működéséről
8. Alsóörs Község Önkormányzat Szervezeti- és Működési Szabályzatának módosítása
9. A fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
10. A zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása
11. A környezetvédelemről szóló 9/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelet módosítása
12. Ajánlattételi felhívás jóváhagyása (HÉSZ)
13. A Gondos Panni Szociális Központ pótlétszámigénye Alsóörs településen
14. A helyi adókról szóló 14/2024. (XI.18.) önkormányzati rendelet módosítását.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Hebling Zsolt polgármester: A napirend tárgyalása előtt szeretném tájékoztatni a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mai napon vehettük át a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumban az Európai kiváló kormányzás védjegyét (rövidítve: ELoGE). Ez egy több országban futó program. Magyarországon 2021-ben indult, két évente kerül megszervezésre. Ez a harmadik alkalom, idén 9 település kapta meg a védjegyet. Összesen 21 település kapta meg eddig. Köszönjük szépen a Képviselő-testület és a Hivatal munkáját, illetve lakosaink véleményét.

Az ülésre megérkezett Vida Mórió képviselő, így a képviselők létszáma 7 főre emelkedett.

Napirend tárgyalása

1. **napirend:** Szépkorúak karácsonyi támogatása

Hebling Zsolt polgármester: Egy szép hagyomány a településen, hogy ünnepek előtt vásárlási utalvánnyal ajándékozzuk meg időseinket, megbecsülésünk jeléül. Az erre fordított összeg a költségvetésünkben is szerepel. Idén már november 25-én megkezdtük a vásárlási utalványok átadását, hogy minél több idő maradjon a beváltására. Nagyon sokan már át is vették a Művelődési Házban. Az előterjesztésben szereplő határozati javaslatban az átvétel kezdő napjánál (december 3.) elírás történt, ezért javaslom, hogy a határozatban ne szerepeljen kezdő dátum.

Régen csomagot adtunk, de a tavalyi évtől 10.000,- Ft értékű vásárlási utalványt adunk.

A hagyományos szépkorúak köszöntésére, ünnepi műsorra és vendéglátásra 2025. december 12-én a Művelődési Házban kerül sor, amelyre tisztelettel meghívom képviselőtársaimat.

Kérem, amennyiben hozzászólás, vélemény nincs, az elhangzott módosítással fogadjuk el a határozati javaslatot.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

123/2025. (XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, a 65 év feletti állandó lakosaink számára, vásárlási utalványokat ajándékozik, 10.000,-Ft/fő összegben.

Az utalványok 2025.XII.12-ig kedd, szerda, csütörtök, pénteki napokon, 8:00-16:00 óra között vehetők át - személyesen vagy meghatalmazással - az Eötvös Károly Művelődési Házban. Határidőn túli lehetőség az utalványok átvételére nincs. A fel nem vett utalványok a szociálisan rászorulóak között kerülnek kiosztásra.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

2. napirend: Alsóörs Község Önkormányzat és intézményei 2026. évi Belső ellenőrzési terve

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Kovács Rózsa pénzügyi vezetőnek.

Kovács Rózsa pénzügyi vezető: A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 29.§-32.§ rendelkezései alapján a helyi önkormányzati költségvetési szervek esetében az éves ellenőrzési tervet a képviselő-testület a tárgyévét megelőző év december 31-ig hagyja jóvá.

Mint ismeretes az Önkormányzatnál és intézményeinél a Szántó és Társa Kft. végzi a belső ellenőrzési feladatokat. A Kft.-vel megtörtént az egyeztetés, az ellenőrzési tervet a megbeszéltek szerint megküldte. A jövő évre vonatkozóan a kormányzati funkciók, illetve az előirányzat gazdálkodás vizsgálatára tesz javaslatot. A kormányzati funkciók vizsgálata tulajdonképpen azt jelenti, hogy tevékenységekre könyveljük a bevételeket és a kiadásokat, a tevékenységeknek jogszabályban meghatározott kódja van, és azt vizsgálják, hogy ennek megfelelően vannak-e könyelve a számlák.

Az előirányzat gazdálkodás pedig az előirányzat módosításokat tartalmazza, amelyeket a rendeletekben, illetve azok mellékleteiben fogalmazunk meg, ennek a gyakorlatát vizsgálják.

Javasolom az Önkormányzat és intézményei 2026. évre vonatkozó ellenőrzési tervét elfogadni.

Hebling Zsolt polgármester: Az ELoGE kitüntetésben az is benne van, hogy az önkormányzat pénzügyi működése, gazdálkodása mennyire átlátható.

Kérem, amennyiben hozzászólás, vélemény nincs, fogadjuk el a 2026. évi belső ellenőrzési tervet.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

124/2025. (XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat és intézményei 2026. évi belső ellenőrzési tervét jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

3. **napirend:** Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. évi Munkaterve

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: A tavalyi, illetve az idei évből indultunk ki. Vannak kötelező napirendi pontok, amelyeknél jogszabály írja elő, hogy mikor, illetve meddig kell tárgyalnia a Képviselő-testületnek. Jövőre 6 rendes ülést és egy közmeghallgatást tervezünk. Ha szükséges, természetesen lehet rendkívüli ülést is tartani. Az SzMSz alapján a Munkatervet el kell fogadnia a Képviselő-testületnek.

Hebling Zsolt polgármester: Jövőre a Rendezési Terv módosítása kapcsán lesz majd lakossági fórum, illetve tervezői konzultációs fórum is.

Kérem, amennyiben hozzászólás, vélemény nincs, fogadjuk el a 2026. évi Munkatervünket.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

125/2025. (XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2026. évi Munkatervét az 1. számú melléklet szerint elfogadja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

4. **napirend:** Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítása

Hebling Zsolt polgármester: átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Kétszer foglalkoztunk már ezzel a témával. A társulási megállapodás módosításához az összes település önkormányzatának a jóváhagyása szükséges, ezért került a Képviselő-testület elé az előterjesztés. Ez egy olyan feladat, ami Alsóörsöt egyáltalán nem érinti. A Kelet-Balatoni Térség Önkormányzati Társulás társulási megállapodását is módosítani kell majd, mert két új tagönkormányzattal fog bővülni. Ez várhatóan decemberben, vagy jövő év januárjában kerül a Képviselő-testület elé.

Hebling Zsolt polgármester kéri, amennyiben hozzászólás, vélemény nincs, aki egyetért a társulási megállapodás módosításával, szavazzon.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

126/2025. (XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüredi Többcélú Társulás társulási megállapodásának módosítását a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal és a 2. melléklet szerinti egységes szerkezetben jóváhagyja.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakról a határozat megküldésével tájékoztassa a Balatonfüredi Többcélú Társulás Társulási Tanácsának elnökét.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

5. **napirend:** A Pemberley Kft. kérelme

Hebling Zsolt polgármester: Prisztács Beáta, a Pemberley Kft. ügyvezetője, tulajdonosa nagyon korrekt partnerünk. A Kft.-t kívánja értékesíteni, és ezt jelentette be az önkormányzatnak. Vállalja az ún. lelépési díj megfizetését, 1.115.342,- Ft + ÁFA (bruttó 1.416.484,- Ft) összeget. A Képviselő-testület akkor járulhat hozzá a bérleti jog továbbadásához, ha az érintettnek nincs helyi adó tartozása.

Báró Béla jegyző: Nincs adótartozásuk az önkormányzat felé.

Hebling Zsolt polgármester: Akkor megfelel a feltételeknek.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Szerencsés, hogy korábban döntött a Képviselő-testület arról, hogy a bérleti jog továbbadása esetén mekkora összeget kell a bérlőnek fizetnie. Láthattuk már eddig is, hogy milyen összegeket kérnek.

Báró Béla jegyző: kb. 5 éve került be a bérleti szerződésekbe, hogy ha a tulajdonosi kör változik, akkor is meg kell fizetni a „lélépési díjat.”

Hebling Zsolt polgármester: Prisztács Beáta még azt is kérte, járuljunk hozzá ahhoz, hogy a tulajdonos változást követően a Kft. székhelye a büfé címe legyen: 8226 Alsóörs, Strand sétány 18.

Kérem, amennyiben más hozzászólás, vélemény nincs, aki egyetért azzal, hogy a Pemberley Kft.-nél történő tulajdonosváltás esetén, az Önkormányzattal fennálló bérleti szerződés (Strand sétányon lévő La Palmera büfé) változatlan feltételekkel továbbra is fennmaradjon, továbbá a cég székhelye a büfé címére (8226 Alsóörs, Strand sétány 18.) kerüljön áthelyezésre a szerződés időtartamára, szavazzon.

Kérem, hogy a két témában külön-külön szavazzunk.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

127/2025. (XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja a Pemberley Kft. (székhely: 7925 Magyarlukafa, Fő u. 4., adószám: 29251834-2-02, Cg.: 02-09-085899, képviseli: Prisztács Beáta ügyvezető) kérelmét, és a Kft.-ben bekövetkező tulajdonosváltás esetén, a Pemberley Kft. és az Önkormányzat között érvényben lévő - az Alsóörs, Strand sétány 18. szám alatti La Palmera elnevezésű büfé bérbeadására vonatkozó - bérleti szerződést, változatlan feltételekkel továbbra is fenntartja.

A bérleti szerződés módosítására a Pemberley Kft. és Alsóörs Község Önkormányzata között 2021. május 20. napján létrejött Bérleti szerződés 16.) pontja, valamint az önkormányzati helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (VII.06.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdésének b) pontja az irányadó, mely szerint a volt bérlő vállalja, hogy az alábbi módon számított díjat a bérbeadó részére megtéríti: az átadás időpontjában érvényes éves bérleti díj szorozva hátralevő bérleti évek száma szorozva 0,50-el.

A bérleti jog átruházásának díja: 1.115.342,- Ft + áfa, azaz **bruttó 1.416.484,- Ft.**

Felkéri a Polgármestert a bérleti szerződés módosításának elkészítésére, és felhatalmazza a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: a tulajdonos változás Cégbíróságon történő átvezetését követően

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

128/2025. (XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja a Pemberley Kft. (székhely: 7925 Magyarlukafa, Fő u. 4., adószám: 29251834-2-02, Cg.: 02-09-085899, képviseli: Prisztács Beáta ügyvezető) kérelmét, és - mint az Alsóörs, 888/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa - hozzájárul ahhoz, hogy a Pemberley Kft.-ben bekövetkező tulajdonosváltás esetén a Kft.

székhelye a fenti ingatlanon álló, 8226 Alsóörs, Strand sétány 18. szám alatti bérleményben (La Palmera Büfé) legyen, a bérleti szerződés időtartamáig: 2029. december 20. napjáig és ez, mint cégalapítási bejegyzésre kerüljön.

Határidő: a tulajdonos változás Cégbíróságon történő átvezetését követően
Felelős: Hebling Zsolt polgármester

6. napirend: A Gép Bau Trans Kft. kérelmei

Hebling Zsolt polgármester: Korábban is foglalkoztunk már ezzel a témával. A Kft. által bérelt üzlet nem nyitott ki a nyári vihar okozta károk miatt, ezért az ügyvezető asszony kérte a Képviselő-testülettől, hogy a 2025. évi bérleti díj megfizetésétől tekintsünk el. A másik kérése az, hogy a jelenlegi albérletjével szeretné meghosszabbítani az albérleti szerződést, ezért további két évre (2027. december 31-ig) kéri a hozzájárulást az albérletbe adáshoz.

Szeretném megjegyezni, hogy tavaly megemeltük az albérletbe adás esetén fizetendő bérleti díj összegét 130 %-ról 200 %-ra.

Gaál Éva kérte, hogy az albérletjét hivatalosan is tájékoztassuk erről, ugyanis a kettejük közötti albérleti szerződés megkötése idején az akkor hatályos helyi rendeletünk szerinti (30 %-kal megemelt bérleti díj) összeggel kalkuláltak. A jelenleg érvényben lévő helyi rendeletünk szerint az albérletbeadás idejére a tárgyévra fizetendő éves bérleti díj 200 %-át fizeti a bérlő az önkormányzatnak. A jövő évben ezzel kell kalkulálniuk.

Gaál Dezső képviselő: Szeretném bejelenteni az érintettségemet, nem kívánok szavazni.

Hebling Zsolt polgármester kéri, szavazzanak az érintettség tudomásul vételéről.

A Képviselő-testület **6 igen szavazattal, 1 tartózkodás** mellett az alábbi határozatot hozza:

129/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi Gaál Dezső képviselő érintettségét és kizárja a döntéshozatalból a 2025. november 27-i Képviselő-testületi ülés 6. napirend „A Gép Bau Trans Kft. kérelmei” pontjával kapcsolatban.

Felelős: Bárány Béla jegyző

Határidő: azonnal

Hebling Zsolt polgármester: Két témában hozunk határozatot: az egyik a 2025. évi bérleti díj megfizetése alóli mentesség, a másik pedig a hozzájárulás az albérletbe adáshoz.

Kérem, aki egyetért azzal, hogy tekintsünk el a Gép Bau Trans Kft. idei évi bérleti díj fizetési kötelezettségétől, az szavazzon.

A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

130/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a Gép Bau Trans Kft. (8226 Alsóörs, Kislaki út 16., Cg.: 19-09-519999, adószám: 26496926-2-19, képviseli: Gaál Éva ügyvezető) kérelmét, és az Alsóörs, 886 hrsz.-ú ingatlanon (a strand területén) lévő „Mandula Divatáru Üzlet” elnevezésű üzlethelyiség 2025. évi bérleti díjának megfizetésétől eltekint.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Kérem, aki egyetért azzal, hogy a Gép Bau Trans Kft. további két évre (2027. december 31-ig) albérletbe adja a jelenlegi albérletjének az általa bérelt „Mandula Divatáru Üzlet”-et, szavazzon.

A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

131/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hozzájárul a Gép Bau Trans Kft. (8226 Alsóörs, Kisloki út 16., Cg.: 19-09-519999, adószám: 26496926-2-19, képviseli: Gaál Éva ügyvezető) kérelméhez: az Alsóörs, 886 hrsz.-ú ingatlanon (a strand területén) lévő „Mandula Divatáru Üzlet” elnevezésű üzlethelyiség albérletbe adásához további két éves időtartamra (2027. december 31. napjáig) Molnár Ilona egyéni vállalkozó (adószám: 56800810-1-42) 1171 Budapest, Szabadság sugárút 111. szám alatti lakos, valamint Nagy Tiborné Végyvári Anita egyéni vállalkozó (adószám: 41955433-1-42, statisztikai számjel: 41955433-4719-231-01) 1141 Budapest, Kalauz utca 2. szám alatti lakos részére.

Albérletbeadás esetén az önkormányzati helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 13/2023. (VII.06.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdésének b) pontja az irányadó, mely szerint a bérlő vállalja az albérletbeadás idejére a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj fizetését, amely a bérlő által tárgyévra fizetendő éves bérleti díj 200 %-a.

Alsóörs Község Önkormányzata és a Gép Bau Trans Kft. között érvényben lévő bérleti szerződés egyéb rendelkezései változatlanul maradnak.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

7. napi rend: Beszámoló az Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal működéséről

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 81. § (3) bekezdés f) pontja alapján a jegyző évente beszámol a képviselő-testületnek a hivatal tevékenységéről. Ennek eleget téve a Közös Hivatal ez évi munkájáról szóló beszámolót elkészítettem. Szeretném megköszönni minden munkatársamnak, illetve Polgármester Úrnak és a képviselőknek a munkáját. Véleményem szerint a Hivatal jól és jó színvonalon végezte a munkáját. Elégedett vagyok a kollégáim munkájával.

Az adóbevételek alakulása november 21-ig 94 %-os volt a tervhez képest, ami a mai napra 96 %-ra emelkedett. Bízom benne, hogy az év végére túlteljesítés lesz.

Kérem a Tisztelet Képviselő-testületet, hogy a beszámolót szíveskedjen elfogadni.

Hebling Zsolt polgármester: Köszönjük szépen az összes osztály, illetve csoport munkáját. A Lovasi Kirendeltséggel is jó a munkakapcsolat, kiváló közösség alakult ki. Úgy gondolom, hogy mindenki a maga posztján megállja a helyét, és ebben a mai napon átvett kitüntetésben ez is benne van. Köszönjük a beszámolót.

A képviselők szintén megköszönték a hivatali dolgozók munkáját.

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, amennyiben hozzászólás, vélemény nincs, aki egyetért a beszámolóval, szavazzon.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

132/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Alsóörsi Közös Önkormányzati Hivatal 2025. évi tevékenységéről szóló beszámolót a melléklet szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Báró Béla jegyző

8. napi rend: Alsóörs Község Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló rendelet megalkotása

Hebling Zsolt polgármester: A Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltak alapján elkészült az önkormányzat új Szervezeti és Működési Szabályzata. Átadom a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: 2020-ban készült a jelenleg hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatunk. Most több hiányosságra hívták fel a figyelmünket és kérték, hogy javítsuk ki. (pl.: az ülések tartásánál az szerepelt, hogy a munkaterv szerint, és nem volt számszerűsítve, hogy hány ülést tart a Képviselő-testület, az új SZMSZ már tartalmazza, hogy 6 rendes ülést és egy közmeghallgatást tart. Hiányozott a társulások felsorolása, ezt is póoltuk. Hiányzott, hogy a képviselő a képviselő-testületi ülésen milyen módon kezdeményezheti rendelet megalkotását, az új SZMSZ már tartalmazza, hogy szóban és írásban. Hiányzott a polgármesteri tisztség betöltésének módja, ezt is póoltuk: Polgármester Úr főállásban tölti be a tisztségét. A Pénzügyi Bizottság tagjainak száma nem volt feltüntetve, csak név szerinti felsorolás volt, póoltuk, beírtuk, hogy 3 fő. Az összeférhetetlenségi eljárással kapcsolatban hatáskörrel rendelkező bizottság nem szerepelt, ezt is javítottuk. Nem szabályoztuk a Teadélután, mint lakossági fórum rendjét, ezt kivettük, mert ez nem egy hivatalos falugyűlés.) Egyszerűbb egy új rendeletet megalkotni a Szervezeti és Működési Szabályzatról, mint módosítani a különböző pontokat.

Első lépésként a Képviselő-testületnek határozatot kell hoznia, hogy egyetért a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltakkal. Második lépésként pedig, az új Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló rendeletet elfogadni.

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, aki egyetért a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltakkal, szavazzon.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

133/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztályának Törvényességi Felügyeleti Osztálya VE/53/1033-1/2025. számú Törvényességi felhívásában foglaltakkal: Alsóörs Község Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2020. (XII.16.) önkormányzati rendeletet hatályon kívül helyezi és új rendeletet alkot.

Határidő: 2025.11.30.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, amennyiben vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért az új SzMSz megalkotásával, szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete **7 igen** szavazattal, egyhangúlag dönt a **13/2025. XI.28.)** számú, Alsóörs Község Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról.

9. napirend: A fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló rendelet megalkotása

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: A Kormányhivatal több osztályára is megküldtük a rendelettervezetet. Több észrevételük volt a fakivágásokkal kapcsolatban, ezeket beépítettem a rendelettervezetbe és újra megküldtem a részükre. Mivel környezetvédelmi témájú a rendelet, ezért jó, hogy bevontuk a környezetvédelmi hatóságot. Javasolják a rendelettervezet elfogadását.

A korábbi, fakivágást is szabályozó rendeletünkben nem voltak szankciók, ebben már vannak. Ha valaki nem jelentette be a 25 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fa esetében a kivágási szándékot, és engedély nélkül kivágta a fát, nem tudunk semmit csinálni. Ez alapján a rendelet alapján már meg lehet bírságot azokat a személyeket akik közterületen, illetve magánterületen engedély nélkül vágják ki fát.

Hebling Zsolt polgármester: Szeretném elmondani, hogy minden bejelentéskor megnézzük a kivágásra szánt fát, és a helyszínen látottak alapján döntünk. Ha pl. egy veszélyes fa a közterületen van, az az önkormányzat felelőssége. Szakértő állapítja meg, hogy veszélyesnek minősül-e a fa, illetve mit javasol: visszavágást, vagy a fa kivágását. Ez alapján hozzuk meg a határozatot, és rendelkezünk a fa pótlásáról is.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Ha a rendelet elfogadásra kerül, akkor a Temüsz-nél dolgozókat, illetve a közterületen fakivágást végző vállalkozót is tájékoztatni kell, hogy engedélyt kell kérniük a kivágáshoz.

Vida Mórió képviselő: Ki büntet?

Báró Béla jegyző: A Hivatal tud közigazgatási bírságot kiszabni.

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért a rendelet megalkotásával, szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete **7 igen** szavazattal, egyhangúlag dönt a **14/2025. XI.28.)** számú, Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról.

10. **napirend**: Zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Hebling Zsolt polgármester: Sok érdeklődő van ezzel kapcsolatban, sokan felhívták a hivatalt. A központi jogszabály lehetőséget adott az önkormányzatoknak, hogy helyi rendeletet alkossanak ebben a témában. Átadom a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Az érdeklődőknek mindig elmondom, hogy itt egy nagy félreértés van, mert ez nem arról szól, hogy az adott ingatlan belterület lesz, vagy beépíthető lesz, illetve a HÉSZ-ben változni fog a rá vonatkozó szabályozás. A művelés alól lesz kivonva az ingatlan. Ez nem azt jelenti, hogy építési jogot adunk rá. Az ingatlan eladása egyszerűsödik, már nem fog a földtörvény hatálya alá tartozni, nem kell közzétenni az adásvételi szerződést, az elővásárlási jogosultság is megszűnik. Maga az adásvétel, a tulajdonjog bejegyzés nem fél évig tart, hanem két-három hét alatt lezajlik.

Hebling Zsolt polgármester: Mivel sokan szeretnék ezt „meglépni”, véleményem szerint adjuk meg a lehetőséget az ingatlantulajdonosoknak.

Vida Mórió képviselő: Szerintem rosszabb ha ki van vonva, mert nem építhet rá. Ha zártkert, és utána építeni akar, akkor újra művelési ág alá kell vonatni, meg betelepíteni szőlővel, stb.

Hebling Zsolt polgármester: Ez a rendelet nem oldja meg Zámori Úr problémáját.

Zámori Gusztáv: Ha ültetek szőlőt, akkor sem oldódik meg a problémám. 50 éves fák alá minek ültessék szőlőt, semmi értelme. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van.

Hebling Zsolt polgármester: Ott majd a Helyi Építési Szabályzatot kell megvizsgálnunk.

Zámori Gusztáv: Szeretnék visszatérni a fakivágási engedélyhez. A szomszédom kb. 20 fát kivágott. Az a rendelet ki lesz téve valahova?

Báró Béla jegyző: A Nemzeti Jogszabálytárba fel lesz töltve, illetve a honlapon is megtalálható lesz.

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért a rendelet megalkotásával, szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete **7 igen** szavazattal, egyhangúlag dönt a **15/2025. XI.28.)** számú, Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról.

11. **napirend**: A környezetvédelemről szóló 9/2004. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosítása

Hebling Zsolt polgármester: Főleg a belterületi avar égetés megtiltása miatt módosítjuk a rendeletet. Szerencsére a zöldhulladék elszállítása már meg van szervezve. A Balkom Kft. két új időpontot adott meg, amikor újra elviszik a zöldhulladékot. Azt veszem észre, hogy kevesebben égetnek most már. Környezetvédelmi szempontból ez nagy előrelépés. Kimutatták, hogy egy kisebb avarmennyiség elégetése hány m³ levegőt „tesz tönkre”. Átadom a szót Báró Béla jegyzőnek.

Bárá Béla jegyző: Ezt a rendelettervezetet is meg kellett küldeni a környezetvédelmi hatóságnak. A tegnap érkezett válaszukban leírták, hogy akkor járulnak hozzá a módosításhoz, ha külterületen csak szeptember 1. – október 15., és április 1-30. közötti időszakban engedélyezzük az égetést, tehát egész évben ne lehessen égetni. Ezt egy magasabb szintű jogszabály írja elő, mert az égetés során számos, téli bűvőhelyet használó állat (pl. európai sün) elhustulhat.

A kiküldött anyaghoz képest így módosulna a rendelettervezet 1. §-a: „Alsóörs község külterületén avar és a kerti hulladékot égetni szeptember 1. - október 15., valamint április 1. - április 30. közötti időszakokban szabad, de ekkor is csak a tűzvédelmi szabályok és az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 111. Alcímében foglaltak betartásával lehetséges.”

Hebling Zsolt polgármester: A rendeletmódosításban ezen kívül az is szerepel, hogy belterületen teljes mértékben megtiltjuk az avar és kerti hulladék égetését.

Szalai Emese képviselő: A fiatalok is írtak nekem, egyetérttek azzal, hogy ne legyen égetés. Kérték, hogy ezt tolmácsoljam a Képviselő-testület felé.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Szeretném elmondani, hogy a Teműsz már nem éget. Van zúzógépünk és a helyszínen ledaráljuk a levágott ágakat.

Szalai Emese képviselő: Le kell írni érthetően, hogy mikor és hol lehet égetni, illetve, hogy bejelentési kötelezettség van.

Hebling Zsolt polgármester: A Praktikumtárba be fogjuk tenni.

dr. Bardóczy Miklós képviselő: Amit a Balkom Kft. elvisz (zöldhulladékot) azt komposztként vissza is kapjuk? Vagy hova viszik a komposztot, mit csinálnak vele?

Hebling Zsolt polgármester: Nem kapjuk vissza, azt elszállítják a komposzttelepre.

Ferenczy Gábor alpolgármester: A komposztot általában a növények alá teszik.

Szalai Emese képviselő: Komposztáló edények vannak még?

Hebling Zsolt polgármester: Korábban lehetett pályázni házi komposztáló edényre. 250 db volt csak. A legtöbb helyen megvan még, ahogy látom. Jó lenne, ha lenne még ilyen edények beszerzésére pályázat. A Balkom Kft. jól megszervezte a zöldhulladék elszállítását. A telephelyükre is be lehet vinni, ha nagyobb mennyiség van, illetve vannak vállalkozók, akik arra szakosodtak, hogy térítés ellenében elviszik a zöldhulladékot.

Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért a környezetvédelmi hatóság által javasolt kiegészítéssel, szavazzon a környezetvédelemről szóló 9/2004. (VI.25.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadásáról.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete **7 igen** szavazattal, egyhangúlag elfogadja a **16/2025. (XI.28.)** számú, a környezetvédelemről szóló 9/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

12. **napirend**: Ajánlattételi felhívás jóváhagyása (HÉSZ)

Hebling Zsolt polgármester: Négy céget kértük fel ajánlattételre. Olyanokat is, akik a környéken dolgoznak. Megnéztük országosan is, illetve a környező településeken (Balatonalmádi, Tihany) hogy milyen árakra számíthatunk. A négy felhívásra három ajánlat érkezett. Az egyik tervező cég kapacitás hiánya miatt nem adott ajánlatot. A jelenlegi partnerünk (Város-Teampannon Kft.) új árajánlatot adott: 17,5 M Ft + Áfa összegért készítené el ezt a komplex anyagot.

Akik kérelmezik a Rendezési Terv módosítását, azokkal településfejlesztési szerződést fogunk kötni. Az első lépésként begyűjtjük a kérelmeket. 2026. első negyedévében elindulhatnak a lakossági fórumok, tervezői egyeztetések. 2027. júliusára pedig elkészül az új Helyi Építési Szabályzatunk. Javaslom, hogy jelenlegi partnerünket, a Város-Teampannon Kft-t válasszuk ki a munka elvégzésére. Szeretném elmondani, hogy Tihanyban a Völgyzugoly Műhely Kft. 19 M Ft + Áfa összegért, Balatonalmádban pedig a 18 M Ft + Áfa összegért készíti el HÉSZ módosítást.

Kérem, hogy válasszuk ki a tervezőt és indítsuk el az eljárást.

Kérem, aki egyetért azzal, hogy az ajánlattevők közül a Város-Teampannon Kft.-t válasszuk ki Alsóörs Község településtervének elkészítésére, a kézikönyv és településképi rendelet felülvizsgálatára (a településképi rendelet beépítése a helyi építési szabályzatba), szavazzon.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

134/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsóörs Község településtervének elkészítésére, a kézikönyv és a településképi rendelet felülvizsgálatára (a településképi rendelet beépítése a helyi építési szabályzatba) tett alábbi ajánlatok közül:

- 1.) URBAN Linea Kft. (székhely: 4405 Nyíregyháza, Pitypang utca 10., képviseli: Labbancz András ügyvezető) ajánlati ár: bruttó 26.035.000,- Ft
- 2.) Város és Ház Bt. (székhely: 1146 Budapest, Abonyi utca 8. II. em. 1/A., képviseli: Bárdosi György István ügyvezető) ajánlati ár: bruttó 25.273.000,- Ft
- 3.) Város-Teampannon Kft. (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné u. 7. 4. em. 3., képviseli: Koszorú Lajos ügyvezető) ajánlati ár: bruttó 22.225.000,- Ft
- 4.) Völgyzugoly Műhely Kft. nem adott ajánlatot kapacitáshiányra hivatkozva

a Város-Teampannon Kft.-t választja nyertes ajánlattevőnek.

Felkéri Hebling Zsolt polgármestert a tervezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Hebling Zsolt: Kérem, aki egyetért az eljárás megindításával, szavazzon.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

135/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsóörs Község településtervének elkészítésére, a kézikönyv és a településképi rendelet felülvizsgálatára (a településképi rendelet beépítése a helyi építési szabályzatba) irányuló eljárást megindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

13. napirend: A Gondos Panni Szociális Központ pótlétszámigénye Alsóörs településen

Hebling Zsolt polgármester: Nagyon örülök, hogy plusz létszámot kapunk. Jelenleg két dolgozó végzi az idősgondozást Alsóörsön. Egyre több idős, gondozásra szoruló ember van a faluban. A Balatonalmádi Szociális Társulás társulási ülése a jövő héten lesz. Ha most elfogadjuk a

létszámbővítést, akkor a társulási megállapodást már lehet módosítani, és jövő év elejétől már munkába tud állni az új dolgozó. Az önkormányzatnak 743.900,- Ft hozzájárulást kell fizetnie éves szinten pluszban. Ez nagyon kedvező.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Könnyebbség ha három személy végzi a munkát, mert eddig ha egyikük lebetegedett, vagy szabadságra ment, akkor egy emberre hárult az összes gondozási feladat.

Szalai Emese képviselő: Igen ezt én is szeretném megerősíteni. Ha két ember van, nem tudják ellátni a másik helyettesítését: betegség miatt, vagy ha kisgyermek van, a szünetek miatt, vagy szabaság miatt az egyikük kiesik. Van olyan idős ember, akihez kétszer kell visszamenni egy nap. Ezt fizikailag sem lehet megoldani a mostani létszámmal.

Gaál Dezső képviselő: Azt szeretném kérdezni, hogy a harmadik személy, akiről most beszélünk, már látótérben van? Alsóörsi?

Hebling Zsolt polgármester: Igen, már van jelölt, de azt nem tudjuk, hogy Alsóörsön lakik-e.

Szalai Emese képviselő: Csak Alsóörsön dolgozna?

Hebling Zsolt polgármester: Igen.

Kérem, amennyiben más hozzászólás, vélemény nincs, aki egyetért azzal, hogy a Gondos Panni Szociális Központ létszámkerete – Alsóörsön feladatot ellátó gondozói létszám növelése érdekében - 2026. január 1-jétől 1 fővel emelkedjen meg, szavazzon.

A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

136/2025.(XI.27.) számú önkormányzati határozat

1) Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Balatonalmádi Szociális Társulásnál a társulás megállapodás módosítását azért, hogy a Balatonalmádi Gondos Panni Szociális Központ létszámkerete 2026. január 1-jétől – Alsóörsön feladatot ellátó gondozói létszám növelése érdekében - 1 fővel emelkedjen meg. A Képviselő-testület kötelezettséget vállal a plusz létszám állami támogatással és térítési díj bevétellel nem finanszírozott költségeinek viselésére.

2) A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a plusz gondozói létszám miatti többletfinanszírozás előirányzatát az Önkormányzat 2026. évi költségvetési rendeletében szerepeltesse.

3) A Képviselő-testület kéri a Polgármestert, hogy a társult önkormányzatok egyet értése esetén a társulási megállapodás módosítását terjessze elő jóváhagyásra.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Határidő: 1) 1 hét

2) a 2026. évi költségvetési rendelet előterjesztésével egyidejűleg

3) 2025. december 31.

14. napirend: A helyi adókról szóló 14/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosítása

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Gyors előterjesztés készült. Ennek oka: kívártuk, hogy a környező települések Képviselő-testülete milyen mértékben emel. Javaslom, hogy ne egy nagyobb emelés legyen a jövőben, hanem inkább évente kisebb mértékben változzon az adómérték.

A telekadó és építményadó tekintetében utoljára 2022-ben került sor emelésre. A jelenlegi mértékek telekadó 200.- Ft/m², építményadó 1100.- Ft/m².

A környező településeken lényegesen magasabbak az adótételek.

Az építményadó esetében: Balatonalmádiban 1700.- Ft/m² és 1490 Ft/m², Csupakon már 2025-ben 1600.-Ft/m², Balatonfüreden: 1900.-Ft/m² és 1180.-Ft/m², Felsőörsön: 1500.-Ft/m² Gksz. övezetben 400.-Ft/m².

Telekadó esetében: Balatonalmádi: 445.-Ft/m² és 240 Ft/m², Csopak: 400 Ft/m², Balatonfüred 3000 m²-től 20.000.-m²-ig 480 Ft/m².

Javasolom az építményadó 1200.- Ft/m²-re a telekadó 250.-Ft/m²-re történő emelését. (Az építményadónál ez 9 %-os, a telekadónál 25 %-os emelést jelent.) Ezzel az emeléssel Kb. 20-22 M Ft plusz adóbevétele lehet az önkormányzatnak.

Gaál Dezső képviselő: Én is kiszámoltam. Korrekt, de kevésnek tartom. Nem lehet esetleg 15 % az emelés? Vagy jövőre is emelünk egy keveset, mert az úgy már elfogadható.

Szalai Emese képviselő: Véleményem szerint, ez szimpatikus, hogy keveset emelünk. Kevésbé terheli meg a családokat.

Hebling Zsolt polgármester: A telkek ára nagyon „megugrott”. Az adómérték nem követi a növekményt. A béreknél a garantált bérminimum emelés évről évre kétszámjegyű, a rezszi is legalább 10 %-kal emelkedik. Az önkormányzat legnagyobb költsége a bér. Az inflációt pedig mindeki látja. Az önkormányzat gazdálkodásához szükség van az adómérték emelésére.

A korábbi gyakorlat az volt, hogy évekig nem emeltünk adót, és egyszerre 30-40 %-os emelésről döntött a Képviselő-testület. Ennek negatív visszhangja volt.

A többi településhez képest így is alacsonyak az adómértékek. Szerintem minden évben vizsgáljuk felül az adók mértékét.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Az önkormányzatnak minden fillérre szüksége van. Idén a strandbevételeknél komoly összeg kiesett, ez hiányzik a költségvetésből.

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért az adórendelet módosításával, szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete **7 igen** szavazattal, egyhangúlag elfogadja a **17/2025. (XI.28.)** számú, a helyi adókról szóló 14/2014. (XI.28.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

Hebling Zsolt polgármester megköszöni a részvételt és a Képviselő-testület nyílt ülését 18.30 perckor bezárja, a Képviselők zárt ülés keretében folytatják a munkát.

k.m.f.


Hebling Zsolt
polgármester




Báró Béla
jegyző