ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

szám: 9/2026.

JEGYZŐKÖNYV

Készült:	Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. július 31. (péntek) 7:45** órai kezdettel megtartott**, nyílt** rendkívüli üléséről
Az ülés helye:	Alsóörs Község Önkormányzati Hivatal tanácsterme
Jelen vannak:	Hebling Zsolt polgármester Ferenczy Gábor alpolgármester, 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:	2 fő

Napirend:

1. Javaslat az alpolgármester költségtérítésének megszüntetésére
2. A 084 hrsz.-ú ingatlan egy részének kisajátításának ügye
3. Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakáshoz jutás helyi Önkormányzati támogatásáról szóló 7/1992. (XII. 21.) Önk. sz. rendeletének módosítása
4. 2026. évi közbeszerzési terv módosítása
5. Előterjesztés „Varázserdő eszközbeszerzés 2026.” tárgyú közbeszerzési eljárás megindítása tárgyában
6. Közösségi költségvetés elindítása

Hebling Zsolt polgármester köszönti a Képviselőket, Báró Béla jegyzőt, Kovács Rózsa pénzügyi vezetőt, valamint a lakosság részéről megjelent, a 2. napirendi pontban érintett ingatlantulajdonosokat. Dr. Bardóczi Miklós képviselő jelezte, hogy a mai ülésen nem tud részt venni. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület tagjai közül 6 fő megjelent. Az ülés határozatképes.
Tájékoztatja a Képviselőket, hogy a 4. és az 5. napirendi ponthoz tartozó anyag nem készült el, ezért javasolja levenni a napirendről.

Kéri, aki egyetért a módosított napirenddel, szavazzon.

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

83/2026. (VII.31.) számú önkormányzati határozat

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

1. Javaslat az alpolgármester költségtérítésének megszüntetésére
2. A 084 hrsz.-ú ingatlan egy részének kisajátításának ügye
3. Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakáshoz jutás helyi Önkormányzati támogatásáról szóló 7/1992. (XII. 21.) Önk. sz. rendeletének módosítása
4. Közösségi költségvetés elindítása

Határidő: azonnal
Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Napirend tárgyalása

1. **napirend:** Javaslat az alpolgármester költségtérítésének megszüntetésére

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Az országgyűlésen elhangzottakból, illetve a sajtóból mindenki értesülhetett róla, hogy a megalakult új kormány változtatott a polgármesterek, illetve a megyei közgyűlés elnökeinek bérén. Megszüntették a költségtérítést a polgármestereknél. Ez érinti Alpolgármester úr fizetését is. A Képviselő-testület a 2024. október 15-i alakuló ülésén a 126/2024.(X.15.) sz. önkormányzati határozattal döntött Alpolgármester úr illetményéről. Ezt a határozatot kell módosítani azzal, hogy, megszűnik a költségtérítés. Erre készítettem egy határozati javaslatot.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Bejelentem az érintettségemet, nem kívánok részt venni a szavazásban.

Hebling Zsolt polgármester kéri a Képviselő-testület tagjait, hogy szavazzanak Ferenczy Gábor alpolgármester döntésből való kizárásáról.

A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

84/2026.(VII.31.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Ferenczy Gábor alpolgármester bejelentését tudomásul veszi, és az 1. napirendi pont – Javaslat az alpolgármester költségtérítésének megszüntetésére – tekintetében a döntéshozatalból kizárja.

Felelős: Báró Béla jegyző
Határidő: azonnal

Hebling Zsolt polgármester: Amennyiben vélemény nincs, kérem, aki egyetért az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslattal, szavazzon.

A Képviselő-testület **5 igen** szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

85/2026. (VII.31.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja a 126/2024.(X.15.) számú önkormányzati határozatát az alábbiak szerint:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénynek polgármesteri és vármegyei közgyűlési elnöki javadalmazás korlátozásával összefüggő módosításáról szóló 2026. évi XXV. törvényben foglalt a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 80. § (3) bekezdés hatályon kívül helyezésére való hivatkozással Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a jogszabály végrehajtása érdekében, hogy Ferenczy Gábor társadalmi megbízatású alpolgármester részére 2026. július 1. napjától nem állapít meg költségtérítést.

A 126/2024.(X.15.) számú önkormányzati határozat további rendelkezéseit változatlan formában fenntartja.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

2. **napirend:** A 084 hrsz.-ú ingatlan egy részének kisajátításának ügye

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Röviden elmondom, hogy miről van szó. A 084 hrsz.-ú ingatlan a Halacsban található, ami egy elkülönült településrész Káptalanfüred felett. A teleknek három tulajdonosa van. A telek szélén egy közút húzódik, a jogi elhelyezkedése nem azonos a természetbeni elhelyezkedésével. Már az 1950-es években is a jelenlegi helyzet állt fenn.

A képviselők megtekintik a kivetített térképen az ingatlant.

Báró Béla jegyző: Az előterjesztésben is szerepel, hogy 2010-ben a szomszédok összefogásával és az önkormányzat támogatásával egy betonozott alap készült. 2011-ben ezt a betont simították, így biztonságosabb lett. 2014. nyarán helyszíni szemle történt a TEMÜSZ vezetővel. 2016. nyarán egyeztettek az önkormányzattal, és 2017-ben 22 méter betonozott szakasz készült el. 17 ingatlantulajdonos 36.000,- Ft-os anyagi hozzájárulásával elkészült az aszfaltos út ezen a régi nyomvonalon. A Képviselő-testület már hozott egy döntést, a HÉSZ módosította. Most el kellene indítani a kisajátítási eljárást. Az előterjesztésben szerepel a tervlap kivonat, valamint a kisajátítási változási vázrajz és a területkimutatás is.

A képviselők megtekintik a dokumentumokat és az ortofotót.

Báró Béla jegyző: Az ingatlanok kerítése akkor már úgy lett elhelyezve, hogy igazodott ehhez az úthoz. A helyi építési szabályzatunk lehetőséget ad arra, hogy ezt a háromszöget kisajátítsuk. A kisajátításra kerülő rész területe 370 m^2. Készült egy értékbecslés. Ez alapján a három tulajdonos összesen 2.258.480,- Ft kártalanítást kap az önkormányzattól.
Először szükséges egy döntés a Képviselő-testülettől a kisajátítási eljárás megindításáról. Ezután meg kell keresni az ingatlantulajdonosokat, nyilatkozzanak arról, hogy elfogadják ezt a kisajátítási lehetőséget, vagy nem. Erre egy hónapjuk lesz.

Hebling Zsolt polgármester: A három tulajdonos közül az egyik jelezte, hogy ő térítésmentesen átadná az önkormányzatnak a saját részét. A másik tulajdonos jelenlévő képviselői részére át is adnám a szót.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Szeretném megkérdezni a Tisztelt Képviselőket, hogy megkapták-e postán a két dokumentumot, ami szorosan az ügyhöz kapcsolódik. Úgy tudom, hogy ezt mellékletként csatolni kellett volna. Ezt a dokumentumot csatoltam a településképi és a megalapozó vizsgálathoz is, illetve amit a jogi képviselőm küldött az ügyben. Szeretném kérdezni, hogy erről értesültek-e a testületi tagok, olvasták-e. Most csak az önkormányzat mellékleteit látjuk.

Hebling Zsolt polgármester: Elnézést, ez két külön ügy. Most a Rendezési Terv elfogadott változatát hajtjuk végre. Ami most indul, az egy új eljárás, ahhoz lehet hozzászólni. Rengeteg levelet kaptunk a HÉSZ módosítása ügyében, de az majd egy következő eljárásban, ennek esetleges módosítását jelenti. A Képviselő-testület múltkor ebben az ügyben egyhangúlag azt mondta, hogy szeretnénk rendbe tenni, hiszen a meglévő jogi út egy gyönyörű zöld övezet. Saját véleményem szerint nem érdemes az utat felbontani, megsemmisíteni és kialakítani egy új utat közvetlen a határon, ami soha nem volt ott, csak papíron. Ez motiválta a Képviselő-testületet. A már kész Rendezési Tervhez nem lehet hozzászólni most.
Az út építésénél és az összes folyamatnál Önök is ott voltak. Akkor senki nem jelezete felénk, hogy az az út nem jó helyen van. Örültünk, hogy az összes tulajdonos részt vesz a folyamatokban. Segítettük a tulajdonosi elképzelést, hogy szilárd burkolattal legyen ellátva az út, napelemes lámpákat raktunk stb. Az Ön által megküldött dokumentumokat nem kapták meg a Képviselők, az majd egy másik, következő eljárás része lesz.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: A mellékletekhez annyit fűznék a Halacs-Erdőalja úton lévő közművel kapcsolatban, hogy a mi területünkre 2005-ben nem volt semmiféle közmű bejegyezve. A tulajdoni lap szerint a legutolsó közmű bejegyzés 2025-ben, a 2005. augusztus 19-i határozathoz képest kb. 11 évvel később született. Tehát nem is lehetett volna ez ügyben dönteni, hisz még nem is volt bejegyezve a tulajdonunkra. A légifotókkal (ortofotókkal) kapcsolatban: 1959-ben a 057 hrsz.-ú önkormányzati közút nem létezett, ahogy a mi ingtlanunk sem. Ezek a nyomvonalak, amiket feltüntetnek ezen a két légifotón, teljesen irrelevánsak, hiszen egyik ingatlan se létezett még akkor.

A 084 hrsz.-ú ingatlan 1988-tól létezik. A 087 hrsz.-ú közutat pedig az önkormányzat jogutódlással 1995-ben kapta meg. Az önkormányzat feladata, hogy karbantartsa. Addig a pillanatig igazából itt nem is volt közút, meg nyomvonalról sem nagyon beszélhetünk… Tehát erre maximum lovasszekéren jártak. A kisajátítási vázrajzzal kapcsolatban korábban azt mondtuk, hogy mi nagyon szívesen átengedjük ezt a területet az önkormányzatnak, annak fejében, hogyha három külön helyrajzi számot kapunk. 2024-ben volt egy testületi ülés, amin részt vettünk, ott arról volt szó, hogy ezt a dolgot tovább folytatjuk. Ez sajnos nem történt meg, hanem „derült égből villámcsapásként" kaptunk egy HÉSZ módosítást. Ez ellen jeleztük a problémánkat. Az aszfaltozás tekintetében valóban volt egy összefogás (összefogó: Szabó Sándor tulajdonostárs volt). Volt egy 2010-es rendelet, ami alapján az önkormányzat ezt az utat leaszfaltoztatta. Ez a rendelet kizárólag az önkormányzati tulajdonú utak aszfaltozására van előirányozva. Véleményem szerint nem a tulajdonosok feladata kimérni egy utat. Egyébként, amikor még nem létezett ott út, se közút, édesapám tartotta karban az egész területet, ő töltögette fel, hogy egyáltalán meg lehessen közelíteni az ingatlant.
2019-ben volt egy átalakítás a területen. Használati megosztások történtek a területen, így nekünk egy nyeles telkünk alakult ki, amivel teljes mértékben megfelelünk a szőlő és gyümölcskataszternek. Édesapám hegybírói hozzájárulással továbbra is szőlő- és gyümölcs kataszterként tartja karban, ezért nincs további helyünk parkolóhelyek kialakítására. Nem kívánjuk a szőlős, gyümölcsös területünket kiírtani, ezért ezt a külső területünket használjuk rendszeresen parkolásra. Ha ezt elvennék – a felajánlott pár százezer forintért – gyakorlatilag az ingatlanunk értékét olyan szinten csökkentené, hogy ez nem releváns. Nem tudom ki csinálta az értékbecslést. Én is ingatlanokkal foglalkozom, értékesítéssel is. Ezt is fogjuk majd vizsgálni, mert így az ingatlan értéke jelentősen csökken. Ez az egész kisajátítás nem lehetséges, mivel 2021-ben született egy 2209. számú Kúriai döntés, ami a kisajátítás értelmét tartalmazza. Nem lehet utólagos kisajátítás már egy megvalósult projektre.
Most erről beszélünk, hogy utólagosan akarják a kisajátítást. Ugyanakkor kisajátításnál a közérdeknek fenn kell állnia. Esetünkben nem áll fenn, hisz ott van az önkormányzati út, tehát nem szükséges a mi területünket kisajátítani. A kisajátítás – amire az önkormányzat készül – a kisajátítási alaptörvény alapelveinek sem felel meg. Ennyi lenne a hozzáfűzni valóm most egyelőre, várom a reakciókat és arra szívesen reagálok még.

Hebling Zsolt polgármester: Köszönjük szépen. A reakcók a következők: az, hogy a közmű mikor lett feltüntetve az ingatlan tulajdoni lapján, az nem függ össze azzal, hogy mikortól volt ott (az ingatlanon). Szerintem nagyon sok esetben még a mai napig is, pl.: a Bakonykarszt ZRt. (DRV ZRt. helyett van), vagy az E.ON folyamatosan jegyezteti be az ingatlanokra a közművekkel kapcsolatos vezetékjogokat. A most bejegyzésre kerülő közművek mindig is ott voltak.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Az E.ON vezetékjoga a mai napig nincs bejegyezve.

Hebling Zsolt polgármester: Példaként mondtam. A következő válasz: kérték, hogy háromfele lehessen osztani a telket. Ezt a Balaton törvény szabályozza, nem mi. Az önkormányzatnak a telekalakítással kapcsolatban nincs hatásköre. Támogatnánk ezt, de ez az Állami Főépítész feladata, ebben sajnos nincs szerepe az önkormányzatnak. Az utat nem a rendeletünk szerint aszfaltoztuk le, hanem az önkormányzat segítséget nyújtott ebben. Itt nem állt össze útépítő közösség, tehát jogi forma nem alakult meg, ami egyébként az egyéb útjaink nagyrészénél működött. Itt más konstrukció volt, itt a lakosok kerestek meg minket. Igaz, hogy Szabó Sándor vezetésével, de az összes tulajdonos benne volt. Az, hogy Önök parkíroznak ezen a területen, azt nem tudom, de ezentúl is lehet parkírozni, mert semmi nem fog változni. Az igazságügyi értékbecslő szakember személyével kapcsolatos válasz: azért őt bíztuk meg, mert más ügyekben őt bízza meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal.
Önök vitatják a kisajátítási eljárás jogalapját, az önkormányzat jogászai szerint viszont nincs semmi akadálya, tehát elindítjuk a kisajátítási eljárást a Kormányhivatalnál. A Kormányhivatal folytatja le az eljárást. Gondolom bíróságra fog kerülni az ügy, tehát egy-egynéhány év múlva kiderül, hogy „kinek van igaza." Ha a Képviselő-testület úgy dönt, akkor elindítjuk a kisajátítási eljárást. Én ezt képviselem.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Szeretnék erre reagálni. Az a közúti szakasz, ami le lett aszfaltozva 193 m^2.
A kisajátításban egy 370 m^2-es részről van szó. Tehát nem igazán értjük, hogy mi a 084/1 hrsz-ú terület szerepe. Azon az oldalon, ahol mi meg szoktunk állni, mert ugye ott van a kapubeállónk is, mi indokolja, hogy a 193 m^2-ből 370 m^2 lett? Erősen gyanítjuk, hogy Szabó Sándor „hajaz" a területünkre, ezért szeretném is, hogyha ezt fel is vennék a jegyzőkönyvbe, hogy van-e később bármilyen célja az önkormányzatnak Szabó Sándor felé?

Hebling Zsolt polgármester: Nincs, az közterület lesz. Önmagában ez a kis területrész nem maradhat. A különbözet, amit tetszett mondani, az egy gyönyörű zöld rész, gyönyörű fákkal. Ennek az lenne a lényege, hogy maradjon így, ahogy van. Nem is adhatjuk el. A Rendezési Tervben ezt az egész területet lehet kisajátítani, ami a mi álláspontunk szerint a jogalap.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Mi az oka, hogy 370 m^2 lett a 193 m^2-ből? Hisz az aszfaltos részt ez nem érinti.

Hebling Zsolt polgármester: Az aszfaltos részt nem lehet különválasztani, mert akkor ott marad az a terület magában.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: De hát külön helyrajzi számot is kapott.

Hebling Zsolt polgármester: A Rendezési Tervben ez van, egyben lehet kisajátítani.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Hát akkor Rendezési Terv módosítás szükséges.

Hebling Zsolt polgármester: Tessék kérni a módosítást.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Már kértük.

Hebling Zsolt polgármester: Az majd 2027. júniusáig kiderül.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Tehát akkor Önöket nem zavarja, hogy a Kúriánál már született egy ilyen döntés?

Hebling Zsolt polgármester: Minket nem zavar.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Aha, jó.

Hebling Zsolt polgármester: Majd a bíróság eldönti. Én teljesen más véleményen vagyok, nem így értelmezem a kúriai döntést, de majd a szakemberek eldöntik. Ez már egy lezárt ügy, hiszen a Képviselő-testület döntött, elfogadta a Rendezési Tervet. Megkérdezem a testületi tagokat, hogy egyetértenek-e abban, hogy elindítjuk a Kormányhivatalon keresztül az egész háromszög területnek a kisajátítását, aminek a jogalapját vitatja a három tulajdonosból egy? Egyébként lehet, hogy addig megszerezzük egy másik tulajdonostól ennek a területnek is egy bizonyos hányadát, ami ugye az egésznek a százalékos arányát tükrözi és akkor majd meglátjuk, hogy mi lesz a végeredmény. Megkérdezem a testületi tagokat, hogy van e kérdés vagy észrevétel. Tehát most végrehajtjuk a Rendezési Tervet. Nincs? Akkor van egy határozati javaslatunk. Jegyző Úr ezt kiküldte. Ezt szavaztatom meg.
Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslattal, szavazzon.

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

86/2026. (VII.31.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 084 hrsz-ú ingatlanból a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendeletében szereplő kötelező útszabályozást figyelembe véve a kisajátítási vázrajz szerinti 370 m2 nagyságú terület (majdan kialakuló 084/1 hrsz.) tulajdonjogának megszerzése érdekében kisajátítási eljárást kezdeményez.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási terv vázrajz szerint, az érintett tulajdonosok vételi ajánlattal történő megkeresésére. Az adásvételi szerződés meghiúsulása esetén a kisajátítási kérelem formanyomtatvány benyújtására és annak aláírására, a kisajátítási eljárás során szükséges egyéb nyilatkozatok, meghatalmazások megtételére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert vételi ajánlat megküldésére az ingatlan részleges vagy teljes megvásárlása érdekében az értékbecslésben, szereplő összegben.

Jogosultak		Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Ávor Kálmán	tulajdonos	1773/6282	637.422.-Ft
Auerbach Anita	tulajdonos	2625/6282	943.730.-Ft
Gecse Patrik	tulajdonos	1884/6282	677.328.-Ft
		Összes kártalanítás**:**	**2.258.480.-Ft**

A képviselő- testület a kisajátítási eljárással kapcsolatos felmerülő kiadásokat a 2026. évi költségvetés terhére biztosítja.

Felelős: Hebling Zsolt polgármester
Határidő: azonnal

Hebling Zsolt polgármester: Köszönöm szépen! Egyhangúlag támogattuk, úgyhogy akkor meglátjuk, hogy mi lesz a végeredmény.

Dr. Miklósné Ávor Zsuzsanna: Köszönjük szépen, de azért azt elmondanám, hogy a másik tulajdonosnál Gyámhivatal is van.

Hebling Zsolt polgármester: Bocsánat, elnézést, de nem adok szót. Lezártuk az ügyet. Következik a 3-as napirendi pont.

3. **napirend:** Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakáshoz jutás helyi Önkormányzati támogatásáról szóló 7/1992. (XII.21.) Önk. sz. rendeletének módosítása

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Van egy nagyon régi rendeletünk, illetve több rendeletünk is szabályozza az első lakáshoz jutást. A legrégebbi rendelet 1992-ben készült. Korábban is beszéltünk arról, hogy a rendeletben szereplő 300.000,- Ft-os támogatás nagyon alacsony, mivel ez az összeg tartalmazta azt is, hogy a kérelmezőnek engedményezni kellett a 10 éves jelzálogjog bejegyzését, ami körülbelül 80.000,- - 100.000,- Ft-os költséget jelent, továbbá azt, hogy 10 évig nem lehetett elidegeníteni az ingatlant, illetve problémát jelentett még esetleg egy-két banknál, hogy milyen ranghelyre kerüljön majd az önkormányzat jelzálogjog bejegyzése. Polgármester Úr javasolta, hogy változtatni kell az összeg mértékén. Ehhez készítettem egy rendelettervezetet, amelyben a 300.000,- Ft-ról 600.000,- Ft-ra emelkedne ez az összeg. Így kb. 500.000,- - 530.000,- Ft maradna a lakásfelújításra. Nem azt mondom, hogy lakásvásárlásra, hiszen ez olyan kevés összeg most már. A fennmaradó rész fedezi az ügyvédi költségeket.

Szalai Emese képviselő: A tíz éves jelzálogjog reális?

Báró Béla jegyző: Ügyvéd Úr kérte ezt, hogy tíz évig ne lehessen elidegeníteni azt az ingatlant, ez volt bent az alaprendeletben.

Szalai Emese képviselő: Aránytalanságot érzek. Egy légkondi kb. 300.000,- Ft-ba kerül és 10 évig jelzálogjogot tesznek a házamra.

Hebling Zsolt polgármester: Igen, de mi van akkor, ha akinek adtuk a kölcsönt, - ez közpénz, bármennyire is kevés az összeg – mondjuk eladja az ingatlant?

Szalai Emese képviselő. Értem, csak a tíz évet soknak tartom.

Vida Márió képviselő: De akkor is csak egyszeri lakásvásárláshoz jár. Még egyszer úgysem tudja fölvenni, egyszer használható ki. A 10 éves jelzálogjog sok, nem?

Hebling Zsolt polgármester: Hát persze.

Szalai Emese: Én nem azt mondom, hogy ne legyen rajta, meg ne adja el.

Báró Béla jegyző: A rendelet 6. szakasz 1. bekezdésében van ez a 10 év elidegenítés.

Szalai Emese képviselő: Ez az 5 év inkább reális, bár az is sok.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Ezt nehéz lesz követni.

Báró Béla jegyző: Körülményesebb nyilvántartani.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Én is ezt mondom.

Dr. Bókáné Katona Tímea képviselő: Ez az 5 év is sok. Minden bank kéri a jelzálog és az elidegenítési tilalom törlését. Mi is beleesetünk ebbe és nem tudtunk hitelt felvenni.

Hebling Zsolt polgármester: Igen, a minimális összeg miatt korlátozva van a folyamat. Nyomon követni ezt tényleg lehetetlen.

Kovács Rózsa pénzügyi vezető: Tudunk egy táblázatos nyilvántartást vezetni.

Szalai Emese képviselő: Még mindig az 5 év. Ha fel akar venni kölcsönt, akkor egyben vissza kell fizetnie.

Báró Béla jegyző: Volt, aki tudott felvenni.

Dr. Bókáné Katona Tímea képviselő: Hát a mostani Otthon Startnál nem lehet.

Hebling Zsolt polgármester: Én nem terhelném meg. Viszonylag kevés ez az összeg, viszont mégiscsak közpénz. Tehát olyan szerződést kell vele kötni, hogy felveszi, ugye arra használja, ami a cél, és utána azonnal jelzi, ha bármi változás van, és vállalja, hogy visszafizeti kamatostól.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Szerintem is valami ilyesmit kellene, hogy azt mondani, hogy igen, megkapja ezt a 600.000,- forintot, de hogyha nem jelzi, hogy eladja az ingatlant, akkor valamilyen plusz kamatot ráfizet.

dr. Bókáné Katona Tímea képviselő: Szerintem a jelzáloggal ugyanazt kapjuk, ami eddig is volt, hogy nem fogják felvenni.

Hebling Zsolt polgármester: Ebben dönthetünk máshogy. Csak azért mondom, hogy van-e erre mód, hogy egy olyan szerződés születik, aki megkapja a kölcsönt, hogy azért védve van a közpénz, és ha idő előtt megszűnik, mondjuk öt év - nem kell tíz év én is azt gondolom, főleg ilyen viszonylag kicsi összegnél - , akkor kamatos a visszafizetés és ezt vállalja.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Most igazából azok a fiatalok, akik ezt igénybe szeretnék venni, azok valószínűleg itt jártak alsós osztályba. Én sem hinném, hogy ilyen rendszer lenne, hogy, eladnák, hogy elmennének Alsóörsről. De igen, egy ilyen biztosíték persze kell.

Báró Béla jegyző: Szerintem ez a 10 év megmaradhat. Egyedül a jelzálogjogot kell akkor tisztáznunk dr. Hegedűs Tamással, az ügyvédünkkel, mert ő ragaszkodott ehhez a jelzálogjog bejegyzéshez.

Szalai Emese képviselő: De ez most volt?

Báró Béla jegyző: Nem.

Hebling Zsolt polgármester: 6 éve. De tudunk úgy dönteni, hogy megvizsgáljuk inkább.

Báró Béla jegyző: Ügyvéd Úr vizsgálja meg. Ha azt mondjuk, hogy felveszi most és 2035-ben, mint a pályázatoknál, beszámolási kötelezettsége van.

Ferenczy Gábor alpolgármester: 10 év az sok.

Dr. Bókáné Katona Tímea képviselő: Nem fogják felvenni.

Hebling Zsolt polgármester: Szalai Emese képviselőtársunk mondta, hogy aránytalan az egész rendszer, elvárjuk, hogy 10 évig ne adja el.

Szalai Emese képviselő: De egy fiatalnál a tíz év, nem is tudja, fogalma sincs, hogy a 10 év az micsoda.

Hebling Zsolt polgármester: Legyen öt év, ezt vegyük fel a rendeletben, ennyi módosítás legyen. A háttérben pedig egy olyan ügyvédi megállapodás lesz, hogy ne kelljen jelzálogosítani.

Dr. Bókáné Katona Tímea képviselő: Lényegében, hogyha nem válik be olyan értelemben, hogy visszaélnek vele, akkor lehet módosítani.

Hebling Zsolt polgármester: Ez így elfogadható? Tehát a rendeletben, akkor levesszük a 10 évet öt évre, illetve a jövőben a jelzálogot nem várjuk el, mert nagyon alacsony az összeg - viszonylag egy építkezés költségéhez -, és egy olyan megállapodás születik a pályázóval, aki vállalja írásban, hogy ha idő előtt megszűnik ez a tulajdona, akkor kamatostól visszafizeti az összeget.

Szalai Emese képviselő: A teljes összeget vagy arányosan?

Hebling Zsolt polgármester: Arányosan.

Báró Béla jegyző: A rendeletben nem az van. Szerintem, ha már nem kötjük jelzálogjoghoz, akkor a teljes összeget fizesse vissza kamatosan.

Hebling Zsolt polgármester: Igen, mert ha eladta, abból van pénze. Rendben, ez maradjon benne.

Szalai Emese képviselő: Jó, és az ügyvédi díjat azt lehetne valamilyen szinten fixálni, mert lehet, hogy jövőre már 80.000,- Ft lesz.

Báró Béla jegyző: Nem fontos Ügyvéd Úrral csináltatni.

Hebling Zsolt polgármester: Ha van egy szerződés minta és nem kell jelzálogjogot bejegyezni, akkor nem lesz ügyvédi díj, mert akkor nem is kell ügyvéd.

Gaál Dezső képviselő: Az lenne a legjobb.

Hebling Zsolt polgármester: Tehát lesz egy szerződés minta, amit megkötünk.

Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért az előterjesztés mellékletét képező rendelettervezet elfogadásával, szavazzon.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete **6 igen** szavazattal, egyhangúlag elfogadja a **10/2026.(VIII.01.)** számú, a lakáshoz jutás helyi önkormányzati támogatásáról szóló 7/1992. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

Hebling Zsolt polgármester: Köszönöm egyhangú döntés. Kérem Kovács Rózsa pénzügyi vezetőt, hogy tájékoztassa a képviselőket, hogy miért nem készült el a 4. és az 5. napirendi pont anyaga.

Kovács Rózsa pénzügyi vezető: Az Amfiteátrum fejlesztéséről van szó. Az építési beruházás közbeszerzési része, illetve a kivitelezési része befejeződött. Megvolt a műszaki átadás-átvétel. A végszámla alátámasztása folyik jelenleg a mennyiségekkel, mi valósult meg, mi nem. A következő szakasz az az eszközbeszerzés, aminek kicsit elhúzódott az előkészítése.

Hebling Zsolt polgármester: Mikor várható, hogy meg lesz az anyag?

Kovács Rózsa pénzügyi vezető: Jövő héten.

Hebling Zsolt polgármester: Jó, meglátjuk mikor. Köszönöm szépen!

4. **napirend:** Közösségi költségvetés

Hebling Zsolt polgármester átadja a szót Báró Béla jegyzőnek.

Báró Béla jegyző: Egyre népszerűbb a közösségi költségvetés. 2025-ben készítettük elő az ELOGE pályázatot, amit 2025-ben el is nyertünk. Abban is vállaltuk a közösségi költségvetés bevezetését. Itt arról lenne szó, hogy a képviselő testület meghatároz egy bizonyos összeget. Ez itt a jelenlegi előterjesztésben 30.000.000,- forintot jelentene, és elindulna egy ilyen közösségi gondolkodás, hogy ezt a 30.000.000 forintot mire lehetne költeni. Ez egy több szakaszos eljárás. Az első szakaszban, ha most a képviselő-testület elfogadja és biztosítja a harmincmillió forintot, elindul a honlapon egy ilyen un. ötletelési szakasz, ahol várjuk mindenkinek az ötletét, hogy mire használjuk, ötletdoboz jelleggel. Utána a második szakaszban ezeket az ötleteket végignézzük, és megmondjuk azt, hogy mi az, ami esetleg támogatható, vagy mi az, ami eleve nem támogatható. Ide beleírtuk, hogy mik azok például, amiket eleve nem lehet támogatni. Ugye biztos fog érkezni négy darab olyan ötlet, hogy az Igazságügyi Minisztérium üdülőjét, vagy a Dexiont vegye meg az önkormányzat, vagy ne is vegye meg, hanem újítsa fel. Tehát ilyeneket eleve ki kell zárni, illetve látjuk, hogy az a harmincmillió forint majd mire elég. Azért ilyen nagy ötleteket sajnos nem lehet ebből megvalósítani, de kisebb olyan beruházásokat, amik a lakosság komfortérzetét javítani fogja. Almádiban tavaly próbálkoztak ezzel, ott kicsi összegeket határoztak meg, ha jól tudom 2.000.000,- Ft-ot városrészenként. Annak nem sok értelme van szerintem. Veszprémben 100.000.000,- Ft-ot határoztak meg erre a célra. Láttuk az útépítéseknél is, hogy amikor közösen épít valaki valamit, akkor sokkal jobban a magáénak érzi, minthogyha csak odarakják elé. Úgy gondolom, hogy ez egy jó visszajelzés a lakosságnak is, illetve egy jó üzenet arra, hogy hogy itt a képviselő testület sokkal nyitottabb a költségvetés elkészítésében, illetve a beruházásoknak a megtervezésében is. A környéken lassan mindenhol lesz hasonló kezdeményezés. Ezért is készült ez az előterjesztés.

Hebling Zsolt polgármester: Köszönöm szépen! A 30.000.000,- Ft-ot pénzügyi vezetőnk kicsit túlzónak találja. Tegnap beszéltünk róla, hogyha most elindulunk, akkor tényleg valami olyan nagyságrend kell, ami komoly, ezért javasoltuk ezt az összeget. Almádiban az egész városban tízmillió, Veszprémben százmillió, de hát az egy 60.000 fős város, tehát ebből már azért lehet értelmes ötleteket is megvalósítani.

Szalai Emese képviselő: Mivel ez így is, úgy is több körös ötletelés, meg hogy mit hogyan lehet megvalósítani, így nem az van, hogy ez most akkor elfolyna bármerre, hanem azért valamilyen szervezett mederben dől el a sorsa.

Vida Mário képviselő: De itt is szét lehetne szedni településrészenként, hogy mindenhova jusson valami, nem?

Báró Béla jegyző: Nem fontos, hogy ez a 30.000.000,- Ft egy projekt legyen.

Szalai Emese képviselő: Hogy milyen ötletek jönnek be, és akkor aztán már sorrendbe lehet állítani, ott lehet látni a nagyságrendeket.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Lehet egy mankót adni esetleg, vagy teljesen a lakosságra bízzuk? Pl.: a kutyafuttató, strand, faluközpont, művelődési ház?
Épp tegnap volt egy ilyen kultúrális megbeszélés, és ott is, ugyanez előjött, hogy meg kellene vizsgálni a települést, nagyon sok új család költözött Alsóörsre. Valószínűleg az igények is mások lettek. Tehát hogy milyen jellegű kulturális programokat szeretnének, azt le lehetne tesztelni, felmérni.

Hebling Zsolt polgármester: Vagy szabadjára engedjük a fantáziájukat vagy megszabhatjuk mi példaként, hogy ezekre a célokra gondoltunk. Egyébként Veszprémben a körforgalomnak a lámpásítása nyerte el a legtöbb szavazatot. Tehát nem tudni, hogy mi jön be hozzánk. Adhatunk mankókat.

Szalai Emese képviselő: Az mindenképpen kéne, hogy milyen típusú programra, vagy milyen típusú projektre gondolnak, de hogy akkor már feladatot is adjunk, körülbelül szerintük az mennyibe fog kerülni.

Hebling Zsolt polgármester: Igen.

Szalai Emese képviselő: Mert azzal nem sokra megyünk, hogy ilyen ötletfelhőket beküldenek. Abból hatszáz millió lehet. Hanem akkor akinek ötlete van, azt reálisan körülbelül hogy lehet megvalósítani, és az körülbelül mennyibe kerül, vagy milyen összefogás szükséges hozzá. Lehet, hogy le kellene ülni

és ezt valahogy így megfogalmazni. Bármi, ami közösségi célt szolgál, milyen projekt ötlet van, azt hogyan lehet megvalósítani, mi szükséges hozzá és mennyi pénz lenne. Ne az legyen, hogy akkor csak beküldik - és itt most igazándiból a fiatalokra, vagy mondjuk az 50 év alattiakra gondolok, akik ilyen kreatívan gondolkodnak - hanem azt is végig kell, hogy gondolják, hogy hogyan lehet megvalósítani.

Vida Márió képviselő: Az se biztos, hogy jó, ha megmondjuk, hogy mire lehet.

Szalai Emese képviselő: Hát ezért mondom, hogy valami közösségi cél legyen.

Hebling Zsolt polgármester: Ez egy érdekes próbálkozás, mert ugye vannak azért itt is korlátok, tehát nem lehet olyan, hogy a rendezési tervnek, beszerzési szabályzatnak nem felel meg. Tehát nem lehet, hogy akkor itt legyen egy park, aztán kiderül, hogy az magánterület. Almádiban és Veszprémben szabadon engedték az ötletet?

Báró Béla jegyző: Szerintem igen.

Gaál Dezső képviselő: Ha mi megadjuk, hogy mik a lehetőségek, hogy mit szeretnénk, szerintem akkor is küldenek be.

Hebling Zsolt polgármester: Biztos, hogy lesz olyan a Vadtelepről, hogy hozzunk létre zebrát a 71-esen.

Szalai Emese képviselő: Akkor ezekre viszont tudunk választ adni, ezekre a felmerülő dolgokra ki tud menni a hivatalos válasz.

Ferenczy Gábor alpolgármester: Pl. fekvőrendőr.

Hebling Zsolt polgármester: Igen, biztos jönnek fekvőrendőr javaslatok is.

Szalai Emese képviselő: Jó, akkor jöjjenek, aztán majd kezeljük.

Hebling Zsolt polgármester: Ha meg leszűkítjük, akkor mi marad majd? Kultúrház stb, de akkor nem sok marad.

Kovács Rózsa pénzügyi vezető: Most itt van Balatonalmádi beszámolója. Balatonalmádiban tavaly első alkalommal indították el a közösségi költségvetést azzal a céllal, hogy a város fejlesztésében bizonyos kérdésekben közvetlen az itt élők dönthessenek. A programban Almádi, Budatava, Káptalanfüred, Vörösberény városrészek egyaránt két - két millió forintos keretet kaptak. A fejlesztési ötleteket a lakosság nyújtotta be, majd a megvalósítható javaslatok közül ugyancsak a helyiek szavazatai döntötték el, melyek valósuljanak meg. A nyertes projektek megvalósítása a vártnál összetettebb előkészítést, valamint több helyszíni műszaki és szakmai egyeztetést igényelt, ezért az eredetileg vállalt megvalósítási határidőt nem tudtuk tartani. A szükséges előkészítő folyamatok lezárását követően azonban valamennyi nyertes fejlesztés végrehajtása elindult, és szeretnénk megmutatni, hol tartunk jelenleg. A kivilágított játszóteret Almádinak című nyertes javaslat célja, hogy a Moló játszótér az őszi kora őszi időszakban kora esti sötétedés után is használható, biztonságos közösségi tér legyen. A Mandulás játszótér közösségi és ifjúsági funkcióinak fejlesztése ne csak a kisebb gyermekek játszótere lehessen, hanem olyan találkozó pihenőhellyé váljon, amely nagyobb gyermekek, fiatalok, családok részére is vonzó legyen. A Fűzfői út és Budatava parkolójának zöldítése.

Báró Béla jegyző: Látszik, hogy akik hozzászóltak, az a 20 és 40 év közötti korosztály volt.

Hebling Zsolt polgármester: A gyerekes családok.

Kovács Rózsa pénzügyi vezető: Nyertes ötlet egy természetközeli, balatoni panorámát kínáló pihenő és madármegfigyelő pont kialakítása.

Szalai Emese képviselő: Jó, nem baj, hát hadd jöjjenek szabadon az ötletek, és akkor utána megnézzük, hogy mi az, ami megvalósítható belőle és mi az, ami nem. Én beletenném azt, hogy mit gondolt, azt hogy gondolta kivitelezhetőnek és körülbelül mennyibe kerül. Akkor már kell dolgozni a gondolattal. Tehát nem az van, hogy én most mondok egy ötletet, de fogalmam sincs, hogy amögött

milyen munka szükséges. És akkor az is kiderül, hogy ki az, aki tényleg kreatív, ki az, akinek olyan dolog juthat eszébe, ami nekünk nem.

Báró Béla jegyző: Lenne egy pályázati űrlap, amit csinálunk, amiben megszabhatjuk azt is, hogy pl. a beruházás indokoltsága minimum kétszáz karakter, és akkor le kell írnia az indokokat.

Szalai Emese képviselő: Persze, világos, hogy ez nem egy végleges költségvetés lesz.

Hebling Zsolt polgármester: Az előterjesztésben szereplő összeg az elfogadható?

Szalai Emese képviselő: Igen.

Hebling Zsolt polgármester: Kérem, amennyiben más vélemény, hozzászólás nincs, aki egyetért az előterjesztés mellékletét képező határozati javaslattal, szavazzon.

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

87/2026. (VII.31.) számú önkormányzati határozat

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés a részvételi költségvetés 2026. évi kiírásáról és előzetes pénzügyi kötelezettségvállalás jóváhagyásáról a 2027. évre vonatkozóan” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a közösségi igények önkormányzati tervezésbe való beépítése érdekében 2026. évben meghirdeti a részvételi költségvetést, amelynek során a lakossági támogatást elnyert projektek megvalósításra kerülnek a mindenkori költségvetési rendeletben meghatározott összeghatár figyelembevételével.
2. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete előzetes pénzügyi kötelezettséget vállal mindösszesen bruttó 30.000.000,- Ft értékben az Önkormányzat 2027. évi költségvetése terhére a részvételi költségvetés program 2026. évi nyertes ötleteinek megvalósítása, kivitelezése érdekében.
3. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete vállalja, hogy a részvételi költségvetés program 2026. évi nyertes ötleteinek megvalósításához, kivitelezéséhez szükséges költségeket az Önkormányzat 2027. évi költségvetésében a 2. pontban meghatározott összegben szerepelteti.
4. Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a fedezet biztosításához és az eljárás lebonyolításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: a 2027. évi költségvetési rendelet készítése
Felelős: Hebling Zsolt polgármester

Hebling Zsolt polgármester megköszöni a részvételt és a Képviselő-testület ülését 8:45 perckor bezárja.

k.m.f.

Hebling Zsolt
polgármester

ALSÓÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Báró Béla
jegyző