



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KORMÁNYPEGBÍZOTT

Ügyiratszám: FE/02/1291-1/2020
Ügyintéző: dr. Ivanits Viktor Miklós
Tárgy: Törvényességi felhívás

**Gárdony Város Önkormányzat
Polgármestere
Képviselő-testülete**

**Gárdony
Szabadság út 20-22.
2483**

**Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!**

Gárdony Város Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 2020. szeptember 30. napján megtartott nyilvános ülésén meghozott egyes határozataira vonatkozóan a „*Magyarország helyi önkormányzatairól*” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatásköröm alapján az alábbi

t ö r v é n y e s s é g i f e l h í v á s s a l

élek:

I.

1. A Képviselő-testület 2020. szeptember 30. napján megtartott ülésének Kormányhivatalhoz felterjesztett jegyzőkönyve (a továbbiakban: Jegyzőkönyv) az alábbiakat tartalmazza:

**„21.) A gárdonyi 5420/16, 5420/21 hrsz-ú ingatlanok egy részének értékesítése
Előadó: Tóth István polgármester**

Tóth István polgármester ismertette az előterjesztést. Elmondta, hogy ez a terület az agárdi hajóállomás előtti büfésornak egy része. Az utóbbi években láthatóvá vált, hogy jó bérlőhöz került az ingatlan, aki szépen rendbe tette a területet. A bérlő az épület alatti és az épület előtti területet szeretné most megvásárolni. Kérte a bizottsági vélemény ismertetését.

Dávid Zoltán képviselő elmondta, hogy a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság a határozati javaslat elfogadását támogatta.

Tóth István polgármester feltette szavazásra a gárdonyi 5420/16 és 5420/21 hrsz-ú ingatlanok egy részének értékesítéséről szóló határozati javaslatot.

- a képviselő-testület jelenlévő 11 tagja a javaslatot 8 igen szavazattal, 3 tartózkodom szavazattal elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

**Gárdonyi Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
243/2020. (IX. 30.) határozata
a gárdonyi 5420/16, 5420/21 hrsz-ú ingatlanok
egy részének értékesítéséről**

Gárdonyi Város Önkormányzat Képviselő-testülete értékesít a mellékelt vázrajz alapján a **5420/16 hrsz-ú ingatlanából** 237 m² területet, valamint a **5420/16 hrsz-ú ingatlan** teljes, 61 m² területét, összesen 298 m² területet Paál Zoltán 8000 Székesfehérvár, Ybl Miklós utca 14. 1. em. 2. ajtó szám alatti lakos számára bruttó 6.258.000 Ft vételáron.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Megbízta a Jegyzőt az adásvételi szerződés előkészítésével és a Képviselő-testület elé terjesztésével.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

A 243/2020. (IX. 30.) határozat címében az szerepel, hogy a Képviselő-testület szándéka a gárdonyi 5420/16, 5420/21 hrsz-ú ingatlanok egy részének értékesítésére irányult, a 243/2020. (IX. 30.) határozat tartalmának vizsgálata során azonban az állapítható meg, hogy a Képviselő-testület a címben foglaltakkal ellentétben ténylegesen az **5420/16 hrsz-ú ingatlanból 237 m² terület, valamint az 5420/16 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről** döntött,

tehát a címben szereplő 5420/21. hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről nem hozott döntést a Képviselő-testület.

A Képviselő-testület határozatának címe és tartalma tehát egymással ellentétes, így a Képviselő-testület nevezett határozatát szabályszerűen végrehajtani sem lehet(ett). Mindehhez hozzájárult, hogy a határozat alapját képező határozati javaslat is hibásan tartalmazza a címben szereplő második ingatlan megjelölését.

Fentiek mellett „a nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 1. § (1) bekezdése és (2) bekezdése a)–d) pontjai a következőket rögzítik:

„1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,

c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések,

d) az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít,”

Az Nvtv. 5. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a)–c) pontjai szerint:

„5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,

b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),

c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.”

Az Nvt. 5. § (3) bekezdésének b) pontja értelmében a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek.

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének „a város vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról” szóló 24/2004 (V.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) 2/A. §-a szerint:

„2/A. §

(1) A forgalomképtelen törzsvagyon elemeit az 1. számú melléklet tartalmazza.

(2) A forgalomképes üzleti vagyon elemeit a 2. számú melléklet tartalmazza.

(3) A korlátozottan forgalomképes vagyon elemeit a 3. számú melléklet tartalmazza.”

Az Ör. mellékleteinek vizsgálata során megállapítottam, hogy annak 1. számú - jelenleg is hatályos - melléklete szerint az 5420/21 hrsz.-ú ingatlan *jelenleg is forgalomképtelen, közpark besorolású a vagyonrendeletben, így annak értékesítéséről nem dönthetett volna a Képviselő-testület.*

Az Ör. 1. számú mellékletével összhangban a „Gárdony Város Építési Szabályzatáról” szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész.) mellékletét képező 7.1/2 szelvényszámú szabályozási terv szerint az 5450/21 hrsz.-ú telek a *sötétebb zöld színnel jelölt „Z2” jelű övezetbe tartozik.*

A Hész. jelmagyarázata alapján a sötétebb zöld szín „I. rendű nem közlekedési célú közterület”. A Hész a „ZÖLDÖVEZET” című fejezete alatt nevesíti a zöldterületeket, „Z1” és „Z2” besorolással. A Hész. 2. § (3) bekezdése értelmében I. rendű kötelező szabályozási elemek az I. rendű közterületek.

„Az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 27. § (1) bekezdése alapján *zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közpark), mindezekre tekintettel az 5420/21 hrsz.-ú ingatlan közterület, azon belül pedig csak közpark vagy közpark lehet. Mindez összhangban áll az Ör. 1. számú - jelenleg is hatályos - mellékletével, mely szerint az 5420/21 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is forgalomképtelen, közpark besorolású a vagyonrendeletben.*

A Képviselő-testület 243/2020. (IX. 30.) határozata tehát az Nvt. 1. § (2) bekezdésének a) pontjába, 5. § (2) bekezdés a) pontjába, valamint 5. § (3) bekezdésének b) pontjába, valamint az Ör. 1. számú mellékletébe ütközik, ellentétes továbbá a Hész. 2. § (3) bekezdésével, valamint az OTÉK 27. § (1) bekezdésével, tehát törvénysértő.

Mindezekre tekintettel az Ör. 1. számú mellékletében forgalomképtelen, közparkként besorolt 5420/21 hrsz.-ú ingatlan értékesítése törvénysértő. Az Nvtv. 15. §-a egyértelműen rögzíti, miszerint az Nvtv. rendelkezéseibe ütköző értékesítés vagy jogügylet *eleve semmis.*

2. A Jegyzőkönyv az alábbiakat tartalmazza:

„22.) A gárdonyi 5415/5 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítése

Előadó: Tóth István polgármester

Tóth István polgármester ismertette az előterjesztést. Elmondta, ezzel a döntéssel segíteni tud az önkormányzat egy helyi vállalkozót. Kérte a bizottsági vélemény ismertetését.

Dávid Zoltán képviselő elmondta, hogy a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság a határ/ozati javaslat elfogadását támogatta.

Tóth István polgármester feltette szavazásra a gárdonyi 5415/5 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítéséről szóló határozati javaslatot.

- a képviselő-testület jelenlévő 11 tagja a javaslatot 8 igen szavazattal, 3 tartózkodom szavazattal elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

**Gárdony Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
244/2020. (IX. 30.) határozata
a gárdonyi 5415/5 hrsz-ú ingatlan egy
részének értékesítéséről**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete értékesít a mellékelt vázrajz alapján a 5415/5 hrsz-ú ingatlanából 389 m² területet a Fehér Fregatt Kft. (2484 Gárdony, Chernel István park 5339 hrsz.) számára bruttó 8.169.000 Ft vételáron.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Megbízta a Jegyzőt az adásvételi szerződés előkészítésével és a Képviselő-testület elé terjesztésével.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Az Ör. mellékleteinek vizsgálata során megállapítottam, hogy annak 1. számú - jelenleg is hatályos - melléklete szerint az 5415/5 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is forgalomképtelen, közpark besorolású a vagyonrendeletben, így annak értékesítéséről nem dönthetett volna a Képviselő-testület.

Az Ör. 1. számú mellékletével összhangban a Hész. mellékletét képező 7.1/1 szelvényszámú szabályozási terv szerint az 5450/21 hrsz.-ú telek a zöld színnel jelölt „Z2” jelű „I. rendű nem közlekedési célú közterület” besorolásban és sárga színnel ábrázolt „II. rendű közlekedési célú közterület” besorolásban van (két övezetben fekszik).

A Hész. 23. §-a alapján a „Z2” zöldterület. A Hész 2. § (4) bekezdése alapján II. rendű kötelező szabályozási elemek a II. rendű közterületek. A Hész. 19. § (2) bekezdése szerint a terv a közlekedési és közműterületeket közterületként szabályozza.

Fentiek alapján az 5415/5 hrsz.-ú ingatlan közterület, részben közlekedési közterület, részben pedig közpark vagy közkert lehet. A Képviselő-testület 244/2020. (IX. 30.) határozata tehát az Nvt. 1. § (2) bekezdésének a) pontjába, 5. § (2) bekezdés a) pontjába, valamint 5. § (3) bekezdésének b) pontjába, valamint az Ör. 1. számú mellékletébe ütközik, ellentétes továbbá a Hész. 2. § (3)-(4) bekezdésével, valamint az OTÉK 27. § (1) bekezdésével, tehát törvénysértő.

Mindezekre tekintettel az Ör. 1. számú mellékletében forgalomképtelen, közparkként besorolt 5420/21 hrsz.-ú ingatlan értékesítése törvénysértő. *Az Nvtv. 15. §-a egyértelműen rögzíti, miszerint az Nvtv. rendelkezéseibe ütköző értékesítés vagy jogügylet eleve semmis.*

3. A Jegyzőkönyv az alábbiakat tartalmazza:

*„23.) A gárdonyi 6582, 6615 hrsz.-ú ingatlanokat érintő adásvételi szerződés aláírása
Előadó: Tóth István polgármester*

Tóth István polgármester ismertette az előterjesztést. Elmondta, az lenne a jó, ha minden vállalkozó megvenné a vállalkozása előtt lévő parkolót és üzemeltetné azt a jövőben. Kérte a bizottsági vélemény ismertetését.

dr. Sántha Tibor aljegyző elmondta, hogy az Ügyrendi Bizottság a határozati javaslat elfogadását támogatja.

Eötvös Pál Árpád képviselő kérdése, hogy rá is vonatkozik ez, mint vállalkozóra, hogy megvehetné a vállalkozása előtti parkolót?

Tóth István polgármester válaszában elmondta, hogy azokat a területet, amik a város szempontjából nem annyira fontosak, nyugodt szívvel eladhatja a város. Az a terület,

amelyről a képviselő úr beszél, más kategória, hiszen az a park, az a terület hamarosan fejlesztésre kerül, szolgáltatóházak épülnek majd, szükség lesz önkormányzati tulajdonban lévő, átjárást biztosító területekre.

Eötvös Pál Árpád képviselő elmondta, már a múltkori alkalommal kért helyszínrajzot a területről, azóta sem kapott.

Tóth István polgármester javasolta a képviselő úrnak, hogy vegye fel a kapcsolatot Fekete György vagyongazdálkodóval, aki szívesen ad az adott területre vonatkozóan helyszínrajzot. Feltette szavazásra a gárdonyi 6582, 6615 hrsz-ú ingatlanokat érintő adásvételi szerződés aláírásáról szóló határozati javaslatot.

- a képviselő-testület jelenlévő 11 tagja a javaslatot 8 igen szavazattal, 3 tartózkodással elfogadta, és az alábbi határozatot hozta:

**Gárdony Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
245/2020. (IX. 30.) határozata
a gárdonyi 6582, 6615 hrsz-ú ingatlanokat
érintő adásvételi szerződés aláírásáról**

Gárdony Város Önkormányzat
Polgármesterének 41/2020.(IV.28.) számú
határozata értelmében a mellékelt 6582, 6615
hrsz.-ú ingatlanokat érintő adásvételi
szerződést tartalmilag és formailag aláírásra
alkalmasnak tekinti.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés
aláírására.

Határidő: 2020. 10. 31.

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző”

Az Ör. mellékleteinek vizsgálata során megállapítottam, hogy annak 1. számú - jelenleg is hatályos - melléklete szerint a 6582 hrsz.-ú ingatlan - Óvoda utca - jelenleg is forgalomképtelen közterületként van besorolva, amiként a 6615 hrsz.-ú ingatlan is forgalomképtelen közterületi besorolásban szerepel a vagyonszerződésben.

Az Nvtv. 5. § (3) bekezdésének a) pontja értelmében törvény alapján forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik. Mindezekre tekintettel a nevezett két ingatlan értékesítéséről nem dönthetett volna a Képviselő-testület.

Az Ör. 1. számú mellékletével összhangban a Hész. mellékletét képező 7.2/3/M2 szelvényszámú szabályozási terv szerint a 6582 hrsz.-ú telek *narancssárga színnel* jelölt „I rendű közlekedési célú közterület” besorolásban van.

A Hész. már hivatkozott 2. § (3) bekezdése alapján I. rendű szabályozási elemek az I. rendű közterületek. A Hész 19. § (2) bekezdése szerint a terv a közlekedési és közműterületeket közterületként szabályozza. Mindezek alapján a 6582 hrsz.-ú ingatlan csak közlekedési célú közterület lehet.

A 6615 hrsz.-ú telek a Hész mellékletét képező 7.2/3/M2 szelvényszámú szabályozási terv szerint **sárga színnel** ábrázolt „II rendű közlekedési célú közterület” besorolásban van. A Hész már hivatkozott 2. § (4) bekezdése alapján II. rendű kötelező szabályozási elemek a II. rendű közterületek. A Hész 19. § (2) bekezdése szerint a terv a közlekedési és közműterületeket közterületként szabályozza. Mindezek alapján a 6615 hrsz.-ú ingatlan csak közlekedési célú közterület lehet.

A Képviselő-testület 245/2020. (IX. 30.) határozata tehát az Nvt. 1. § (2) bekezdésének a) pontjába, 5. § (2) bekezdés a) pontjába, valamint 5. § (3) bekezdésének a) pontjába ütközik, ellentétes továbbá az Ör. 1. számú mellékletével, valamint a Hész. 2. § (4) bekezdésében és 19. § (2) bekezdésében foglaltakkal, tehát törvényt sértő. Mindezekre tekintettel az Ör. 1. számú mellékletében forgalomképtelenként besorolt 6582 hrsz.-ú ingatlan – Óvoda utca –, és a 6615 hrsz.-ú ingatlan értékesítése törvényt sértő. Az Nvtv. 15. §-a egyértelműen rögzíti, miszerint az Nvtv. rendelkezéseibe ütköző értékesítés vagy jogügylet eleve semmis.

4. A rendelkezésre álló információk és adatok szerint a korábbi veszélyhelyzet időtartama alatt hozta meg Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) a 41/2020. (IV. 28.) határozatát, melyben a Polgármester döntött a jelen törvényességi felhívás I. pont 3. pontjában hivatkozott ingatlanok értékesítésének szándékáról, melyben rögzítésre került, hogy a „6582 hrsz.-ú ingatlanból 168 m², a 6615 hrsz.-ú ingatlanból 376 m² területet Kádár Tamás 2485 Gárdony, Béla u. 6. szám alatti lakos számára 4.800.000 Ft vételáron értékesíték. (...) Megbízom a Jegyzőt az adásvételi szerződés előkészítésével és a Képviselő-testület elé terjesztésével.”

A törvény erejénél fogva forgalomképtelen önkormányzati vagyonelemek üzleti vagyona történő átsorolásával – illetőleg hasznosításával – is foglalkozik a **Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.047/2013/3. számú határozata, melynek értelmében az önkormányzat vagyონrendeletében forgalomképtelen törzsvagyonként szereplő – tényleges funkciójából adódóan önkormányzati feladat ellátását szolgáló – vagyonelem nem sorolható át a forgalomképes üzleti vagyón körébe, továbbá az önkormányzat még elvi határozatot sem hozhat arról, hogy hasznosítani (értékesíteni) fogja ezen vagyonelemet, mert az elvi hasznosítás (értékesítés) jogszabályi alapját a rendelet (és módosítása) sem adhatja meg.**

Fentiekre, valamint a jelen törvényességi felhívásban előadott indokokra tekintettel a Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere által hozott 41/2020. (IV. 28.) határozat törvénytört.

II.

„A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól” szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § a) pontja értelmében a törvényességi felhívás tartalmáról a Polgármester a Képviselő-testületet tájékoztatni köteles.

Felhívom a figyelmet a *Veszprémi Közigazgatási és Munkügyi Bíróság 7.K.27.395/2019/12. számú ítéletében* rögzítettekre, melynek értelmében a *„polgármesternek, mint az ülés vezetőjének a törvényességi felhívások teljes tartalmáról kell tájékoztatnia a képviselő-testületet, a polgármester tájékoztatási kötelezettségének elmaradása, nem teljesítése joggal való visszaélést jelent.”*

Az Mőtv. 81. § (3) bekezdés e) pontja értelmében a Jegyző köteles jelzéssel élni a Képviselő-testület tájékoztatásának elmaradása esetén.

Felhívom a figyelmet, hogy a Polgármester tájékoztatási kötelezettsége a 2020. november 04. napjától kihirdetett veszélyhelyzet időtartama alatt is fennáll.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy *„az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról”* szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv.) 37. § (1) bekezdése és 1. melléklet II. pont 8-9. alpontjai értelmében az önkormányzatnak a részére megküldött törvényességi felhívások teljes dokumentációját - *teljes tartalmát* - is közzé kell tennie a saját weboldalán, mely a veszélyhelyzet időtartama alatt is irányadó.

A Korm. rendelet 7. § a) pontja és az Mőtv. 134. § (1) bekezdése alapján kérem, hogy a felhívásomban foglaltakat megvizsgálni, és az annak alapján tett intézkedésről a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül, jelen levelem válaszáként 2021. január 31. napjáig tájékoztatni szíveskedjen.

A Korm. rendelet 9. §-a határozza meg, hogy a törvényességi felhívás mely esetekben minősül eredménytelennek:

„9. § A fővárosi és megyei kormányhivatal törvényességi felhívása eredménytelen, ha az érintett

a) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig nem tesz intézkedést a jogszabálysértés megszüntetése érdekében,

b) által a törvényességi felhívásban foglaltak alapján tett intézkedés nem szünteti meg a jogszabálysértést, vagy újabb jogszabálysértést idéz elő,

c) nem ért egyet a törvényességi felhívásban foglaltakkal, és az erről szóló tájékoztatást követően a fővárosi és megyei kormányhivatal megítélése szerint a jogszabálysértés továbbra is fennáll,

d) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és megyei kormányhivatalt nem tájékoztatja.”

Amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Mötv. 134. § (2) bekezdés alapján a kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben dönt.

Felhívom a figyelmét arra, hogy a Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése alapján a kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Székesfehérvár, 2020. december „^R...”

Tisztelettel:



[Handwritten signature]
Dr. Simon László

[Handwritten signature]