



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

FŐISPÁN

Iktatószám: FE/02/74-2/2026

Ügyintéző: dr. Vácz Csilla

Tel: 06/22/526-907

Tárgy: Törvényességi felhívás

Hivatkozási szám: -

Mellékletek száma: -

Tordas Község Önkormányzata

Képviselő-testülete

Tordas

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Jegyző Asszony!

A „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 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 Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testületének a „1428 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról” szóló 162/2025. (X. 16.) határozata (a továbbiakban: 162/2025. (X. 16.) határozat) és „a Tordas 1428 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről” szóló 207/2025. (XII. 11.) határozata (a továbbiakban: 207/2025. (XII. 11.) határozat) miatt.

Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. október 16-án megtartott, rendkívüli, nyílt ülésén a jelenlévő 5 fő 5 igen szavazatával az alábbi határozatot hozta:

*„Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének
162/2025. (X. 16.) határozata*

1428 hrsz.-ú ingatlan értékesítésének szándékáról

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a Tordas 1428 hrsz.-ú ingatlanát 7 000 000 Ft áron.

Felkéri a polgármestert, hogy a hirdetményt és az adatlapot tegye közzé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. november 30.”

Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. december 11-én megtartott, rendkívüli, nyílt ülésén a jelenlévő 7 fő 7 igen szavazatával az alábbi határozatot hozta:

*„Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének
207/2025. (XII. 11.) határozata*

a Tordas 1428 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete Dr. Zay Balázs és Zay Zsófia pályázó Tordas 1428 helyrajzi számú zártkerti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatát 7. 600. 050 Ft áron elfogadja.

Felkéri a polgármestert az adás-vételi szerződés megkötéséhez szükséges dokumentáció előkészítésére, illetve, kérje ki a Magyar Állam fenti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatát.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. január 30.”

1.

A 2025. december 11-i képviselő-testületi ülés 2. napirendi pontjában elfogadott 207/2025. (XII. 11.) határozat tervezetének előterjesztésében Tordas 1778 hrsz-ú erdő művelési ágú ingatlan szerepel, három helyen is, a Tordas 1428 hrsz-ú kert művelési ágú ingatlan helyett. A képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvében az alábbiak szerepelnek ezzel kapcsolatban:

„Márkus Pál polgármester: *Határozat tervezetünk a Tordas 1778. hrsz. ingatlan értékesítéséről,*

Tordas Község képviselő-testülete . . .

Magyar Imre képviselő: *Biztos jó ez a helyrajzi szám?*

Cifka János alpolgármester: *Igen,1178.*

Márkus Pál polgármester: *A határozatban ez van.*

Magyar Imre képviselő: *Ez másról szól, 1428 hrsz.*

Cifka János alpolgármester: *El van írva!*

Dr. Zay Andrea jegyző: *De jó, hogy észrevetted.*

Cifka János alpolgármester: *Az előterjesztésbe jól van írva?*

dr. Zay Andrea jegyző: *Mindenhol 1428 van.*

Cifka János alpolgármester: *Akkor valami nagyon el van írva.*

dr. Zay Andrea jegyző: *Az a lényeg, amire pályáztak.*

Cifka János alpolgármester: *Akkor egész másról beszélünk.*

Dr. Zay Andrea jegyző: *A jegyzőkönyvbe is 1428-at írt Enikő? 1428 hrsz az kert.*

Cifka János alpolgármester: *Ezt mondom.*

dr. Zay Andrea jegyző: *Ott most, erdő van. A művelési ág szerint kert.*

Cifka János alpolgármester: *Egész másról beszélünk.*

dr. Zay Andrea: *En értem, de most erdő van rajta. Itt van a kiírás. A borítékot is hozzá kell csatolni mind a kettőt.*

Márkus Pál polgármester: *Mi a hrsz. számunk akkor?*

Magyar Imre képviselő: *1428 hrsz. Akkor módosítsuk a helyrajzi számot, és akkor jók vagyunk. 6.500 000 Ft a becsült. 7.000 000 Ft-ra lett meghirdetve. Márkus Pál polgármester: Mi a hrsz. számunk? dr. Zay Andrea jegyző: 1428 hrsz.*

Márkus Pál polgármester: *Akkor a határozati javaslatunk a következő:*

Tordas Község Önkormányzat Képviselő testülete Dr. Zay Balázs pályázó, Tordas 1428 hrsz. zártkerti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatát és Zsófia 7.600.050 Ft áron elfogadja.

Felkéri a polgármester, hogy az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges dokumentációk elkészítésére, illetve kérje ki a magyar állam a fenti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatát. Így teljes a határozatunk.”

Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testületének „Tordas Község Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról” szóló 14/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 25. § (3) bekezdésében foglaltak szerint:

„25. § (3) Az ülés elnöke napirendi pont során előterjesztett és a vitában elhangzott konkrét határozati javaslatokat egyenként bocsátja szavazásra. Előbb a módosító indítványokról, majd az előterjesztésben szereplő határozatokról, javaslatokról dönt a testület.”

A 207/2025. (XII.11.) határozat meghozatalakor - azt megelőzően - a módosító indítványról nem született külön képviselő-testületi döntés, mely jogszabálysértő, és az eljárási szabályok betartásának hiánya miatt a hozott döntés közjogilag érvénytelen.

2.

Az SZMSZ. 3. melléklet 2. pontjának 2.3., 2.12., 2.13., és 2.22. alpontjaiban foglaltak szerint:

„2. A Pénzügyi Bizottság:

2.3. közreműködik az önkormányzati vagyonvédelem és vagyongyarapítás kötelezettségének érvényesítéséből eredő feladatokban;

2.12. véleményezi az önkormányzati vagyon hasznosításával, illetve az önkormányzat vállalkozói tevékenységével kapcsolatos testületi döntések tervezetét;

2.13. ellenőrzi az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás törvényességét;

2.22. javaslatot dolgoz ki az önkormányzati vagyon hasznosítására, illetve az önkormányzat vállalkozásokban való részvételére;

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének „az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól” szól 3/2013. (II. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) „az önkormányzati vagyon hasznosítása” megnevezésű alcím 11. §-ában foglaltak szerint:

„Az önkormányzati vagyon hasznosítása

11. § (1) *Önkormányzati vagyont értékesíteni nettó 10 millió Ft értékhatártól csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, az Nvtv-ben meghatározottak szerint. A versenyeztetést a rendelet I. függelékét képező szabályzat alapján kell lebonyolítani.*

(2) A nettó 10 millió Ft értékhatár alatti vagyon értékesítésére a képviselő-testület döntése szerint pályázati eljárás mellőzésével is történhet.

(3) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot csak forgalmi értékbecsléssel vagy összehasonlítható piaci árral megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé, kivéve az új kialakítású önkormányzati telkeket, amelyeknél figyelembe lehet venni az önkormányzat népesedéspolitikáját és egyéb tényezőket is.”

A Tordas 1428 hrsz-ú ingatlan értékesítésének szándékáról és eladásáról szóló képviselő-testületi határozatok, azaz sem a 162/2025. (X. 16.) határozat, sem a 207/2025. (XII. 11.) határozat meghozatalakor nem történt meg a Pénzügyi Bizottság előzetes véleményezése, mely jogszabálysértő.

3.

A 2025. május 28-i nyílt, rendkívüli képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvében foglaltak szerint:

„Márkus Pál polgármester: ... Ma voltunk bejáráson, megnéztük az Öreghegyi telkeket, 10 db telkünk van. Mindegyiket értékesíteni kell, azt beszéltük. Gondozatlan, nem tudjuk hasznosítani. Testületi ülésen döntünk majd róla.

...

Kiss Előd: Az öreghegyi telkek eladásával kapcsolatban mekkora bevétele van a falunak, ha mind a tíz telekt eladnátok? A nagyságrend érdekelne.

Márkus Pál polgármester: Egy értékbecslést kell csinálni.”

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítottam, hogy az értébecslés megrendeléséről képviselő-testületi döntés nem született.

Az Mötv. 68. § (4) bekezdésében foglaltak szerint:

„68. § (4) A polgármester önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatárig dönt a forrásfelhasználásról, döntéséről tájékoztatja a képviselő-testületet.”

Megvizsgálva a rendeleteket, megállapítottam, hogy a Vagyondirektív 9. §-a rendelkezik a polgármester hatásköréről, melynek (2) és (3) bekezdése szerint a polgármester hatáskörébe tartozik a nettó 300.000 Ft alatti értékű ingóságok, így az értékpapírok adásvételével, cseréjével, megterhelésével és bérbeadásával, kapcsolatos döntések meghozatala. Ha 500.000 Ft értékhatárt el nem érő vagyonról az önkormányzat javára lemondanak, azt a polgármester elfogadhatja, feltéve hogy az önkormányzat képes a vagyonnal járó kötelezettségek teljesítésére

Tordas Község Képviselő-testülete az Mötv. 68. § (4) bekezdése szerinti értékhatárról döntést nem hozott, emiatt a **polgármester nem rendelhetett volna meg az értébecslést sem**. Emiatt képviselő-testületi döntésre lett volna szükség ahhoz is, hogy az érintett ingatlanra vonatkozó értébecslés 2025. szeptember 19. napján elkészülhessen.

5.

Az Mötv. 81.§ (3) bekezdésének e) pontjában foglaltak szerint:

„81. § (3) A jegyző

e) jelzi a képviselő-testületnek, a képviselő-testület szervének és a polgármesternek, ha a döntésük, működésük jogszabálysértő;”

Mivel egyik felterjesztett jegyzőkönyv sem tartalmazza Tordas Község Jegyzőjének jelzését arra vonatkozóan, hogy a Polgármester, Képviselő-testület döntése, működése jogszabálysértő, ezért a Jegyző működése is törvénytört volt.

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, hogy a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.395/2019/12. számú ítéletében rögzítettek szerint 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 Mötv. 81. § (3) bekezdés e) pontja értelmében a Jegyző köteles jelzéssel élni a Képviselő-testület tájékoztatásának elmaradása esetén.

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.***

A Korm. rendelet 7. § a) pontja és az Mötv. 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 **2026. február 20.** napjáig tájékoztatni szíveskedjen.

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

„9. § A fővárosi és vármegyei 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 vármegyei kormányhivatal megítélése szerint a jogszabálysértés továbbra is fennáll,*
- d) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és vármegyei kormányhivatal 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 figyelmet 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, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor

