



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
részére

Martfű
Szent István tér 1.
5435

Iktatószám: JN/24/00334-8/2024.

Tárgy: Törvényességi felhívás jogsértő határozatokkal kapcsolatosan

Melléklet: -

Ügyintéző: Szombatné dr. Hajdu Adrien

Telefon: 56/795-173

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta Martfű Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a Martfű belterület 349/101 hrsz. alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlanból két terület értékesítésével kapcsolatos 33/2021. (IV.15.) határozatát, a 122/2021. (X.14.) határozatát, valamint a 175/2021. (XII.9.) határozatát és megállapította, hogy azok jogsértőek.

Fentiekre tekintettel, az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján a Kormányhivatal felhívja a Képviselő-testületet, hogy

- **2024. június 21. napjáig tárgyalja meg a törvényességi felhívást,**
- **a jövőben tartózkodjon a hasonló jellegű jogszabálysértések elkövetésétől és**
- **intézkedéséről (vagy egyet nem értéséről) legkésőbb a törvényességi felhívásban megjelölt határidő leteltét követő 3 napon belül értesítsen.**

I.

a)

Az Önkormányzat Polgármestere a 33/2021. (IV.15.) határozatával döntött a Martfű belterület, 349/101 hrsz. alatt felvett, 4 ha 1313 m² területből 5.500 m² nagyságú területre kereskedelmi célú üzletek kialakítása céljából vételi jogot alapító szerződés jóváhagyásáról.

Ezt követően az Önkormányzat Képviselő-testülete a 122/2021. (X.14.) határozatával döntött az adásvételi előszerződés elfogadásáról a vételi joggal érintett ingatlanra vonatkozóan.

A vételár (nettó 44.000.000 Ft) megállapítására az ingatlanforgalmi szakértő által készített értébecslés szerinti ár (nettó 8.000 Ft/m²) figyelembevételével, azzal megegyezően került sor.

Az adásvételi szerződés aláírására 2022. május 20. napján került sor a Koszti-Invest Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (a továbbiakban: Koszti-Invest Kft.). A Magyar Állam nem kívánta gyakorolni az elővásárlási jogát.

Az Önkormányzat Polgármesterének tájékoztatása szerint, az érintett ingatlanon kereskedelmi célú üzletek, parkolók, kiszolgáló utak épültek, mely beruházások – a képviselő-testületi döntés előterjesztése szerint – a település lakosságának érdekeit, a helyi közösség javát szolgálja munkahely-teremtéssel, lakossági szolgáltatások körének bővítésével.

b)

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 175/2021. (XII.9.) határozatával döntött a Martfű belterület 349/101 hrsz. alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 4 ha 1313 m² területből újabb 5500/41303-ad tulajdoni hányadra, újabb 5.500 m² nagyságra ingatlan adásvételi előszerződés elfogadásáról nettó 27.500.000,-Ft összegben.

Az Önkormányzat Polgármesterének tájékoztatása szerint az értébecslő nettó 8.000,-Ft/m² összegben állapította meg az ingatlan forgalmi értékét.

A Koszti-Invest Kft. nettó 5.000,-Ft/m² vételi ajánlatot tett az ingatlanra, hivatkozva az akkori gazdasági környezetre, befektetői szándéokra, melyet az Önkormányzat elfogadott. Az Önkormányzat Polgármesterének tájékoztatása szerint az alacsonyabb vételár elfogadásakor mérlegelték azt is, hogy az érintett ingatlanon megépítésre kerülő Sinsay 850 m²-es üzlethelyisége, a másik három kereskedelmi egység (Pepco, DM, KIK) mellett, munkahely-teremtéssel és színvonalas lakossági ellátással a város térségi szerepkörét növelné, amely hatással lehet a város népességmegtartó képességének erősödésére is.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információ szerint, az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti értéke nettó 4.560 Ft/m², mely értéket meghaladja a megállapított vételár (nettó 5.000 Ft/ m²).

Az adásvételi szerződés aláírására 2023. június 01. napján került sor – a Koszti Invest Kft. szerződésből eredő jogainak és kötelezettségeinek átruházását követően – a KISGYEP Project Kft.-vel. A Magyar Állam nem kívánt élni az elővásárlási jogával.

A fenti a) és b) pontban megjelölt ingatlanok értékesítésére az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § (3a) bekezdés g) pontja alapján, versenyeztetési eljárás lefolytatásának mellőzésével került sor.

Az ingatlanok értékesítésekor hatályos Vagyonrendelet 16. § (3a) bekezdése szabályozta azokat az eseteket, amikor a 25 millió forint feletti ingatlan tulajdonjogának átruházásakor nem állt fenn a versenyeztetési kötelezettség.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése arról rendelkezik, hogy *a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

A versenyeztetés alóli törvényi kivételeket az Mötv. 108/A. § (1) bekezdése rögzíti, mely alapján megállapítható, hogy a kivételi körbe nem tartozik egyik ingatlan értékesítése sem.

Az ingatlanok értékesítésekor hatályos Magyarország 2021. évi központi költségvetésről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint, az Nvt. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A Vagyonrendelet 16. § (3) bekezdése is ezt az értékhatárt rögzíti.

Megállapítható, hogy a Vagyonrendelet 16. § (3a) bekezdése, hatályának fennálltakor jogsértő szabályozás volt, tekintve, hogy versenyeztetés alóli kivételeket – az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerint – csak törvény állapíthat meg, valamint a hivatkozott önkormányzati rendelkezés törvényi felhatalmazás nélkül teremtette meg a lehetőségét az Önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon elidegenítésének.

Tekintettel arra, hogy mindkét ingatlan értéke meghaladta a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában, valamint a Vagyonrendelet 16. § (3) bekezdésében meghatározott 25.000.000,-Ft összeget, ezért azok tulajdonjogának átruházása kapcsán versenyeztetési kötelezettség állt fenn.

Időközben az Önkormányzat Képviselő-testülete a 9/2024. (IV.26.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte a Vagyonrendelet jogsértő 16. § (3a) bekezdését.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az Önkormányzat 33/2021. (IV.15.) határozatának, a 122/2021. (X.14.) határozatának, valamint a 175/2021. (XII.9.) határozatának meghozatalára a Vagyonrendelet magasabb szintű jogszabállyal – törvénnyel – ellentétes rendelkezése alapján került sor, ezért az érintett döntések jogsértőek, az Nvt. 13. § (1) bekezdésébe ütköznek.

II.

A Kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogköre az Mötv. 132. § (1) bekezdés a) pontján és (3) bekezdés b) pontján alapul. A törvénysértés megszüntetésére az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján történt a határidő kiszabása, melyek elmulasztása esetén az Mötv. 134. § (2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény elrendelésének kezdeményezésére kerülhet sor.

Szolnok, 2024. május „10”.



Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán

nevében és megbízásából kiadmányozó

Dr. Ligetné Nemes Katalin

osztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.05.10 12:29:52
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK