



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

Túrkeve Város Önkormányzat Képviselő-testülete
részére

Túrkeve
Petőfi tér 1.
5420

Iktatószám: JN/24/00493 - 4/2026.

Tárgy: Törvényességi felhívás Túrkeve Városi Önkormányzat képviselő-testületének
173/2020. (VII.02.) és 190/2022. (VII.13.) sz. határozatával kapcsolatosan

Melléklet: -

Ügyintéző: Dr. Lugosi Eszter
Telefon: 56/795-713

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) a túrkevei Győrffy-tanya bérbeadásával és annak működtetésével kapcsolatosan megküldött közérdekű bejelentés alapján a Kormányhivatal Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés a) és b) pontjaiban foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta Túrkeve Város Önkormányzat Képviselő-testületének a *Túrkeve Város tulajdonában lévő Túrkeve, külterület 0464/4 hrsz. alatt nyilvántartott Győrffy-tanya üzemeltetési szerződésének tárgyában hozott 173/2020. (VII.02.) sz. határozatát* (a továbbiakban: Határozat1), valamint a *Győrffy-tanya bérleti szerződéséről* szóló *190/2022. (VII.13.) sz. határozatát* (a továbbiakban: Határozat2).

A felülvizsgálat eredményeképpen a Kormányhivatal az Mötv. 132. § (1) bekezdés a) pontja alapján felhívja a Képviselő-testületet, hogy

- 2026. október 29. napjáig tárgyalja meg a törvényességi felhívásban foglaltakat és szüntesse meg a jogszabálysértést,
- 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 tájékoztasson.

I.

1.A Győrffy-tanya hasznosításával kapcsolatos törvényességi megállapítások

A Határozat1 előterjesztése szerint Sallai Róbert Benedek polgármester az Önkormányzat pénzügyi helyzetére a korábbi képviselő-testületi felhatalmazás (lásd: 270/2019. (XI.07.) sz. képviselő-testületi határozat) birtokában tárgyalást folytatott több helyi vállalkozóval az ingatlan (Győrffy-tanya) külső üzemeltető kezelésébe történő átadásáról. Az előterjesztésből az is kiderül, hogy az érdeklődők közül Hollósi Imre vállalkozó maradt végül az egyetlen, akivel elvi megállapodást sikerült kötni az üzemeltetési feladatok ellátására. A megállapodás értelmében a vállalkozó arra vállalt kötelezettséget, hogy befizeti a Túrkevei Kulturális Egyesület által elnyert Tájház pályázat önrészét az Önkormányzat számlájára, a Túrkevei Városgondnokság Nonprofit Kft. pedig elvégzi a szükséges felújítási munkálatokat. Továbbá az üzemeltető vállalta, hogy a szerződés időtartama alatt üzemelteti az ingatlant és az azon kialakításra kerülő Tájházat.

Az előterjesztés szerint, annak mellékletét képező üzemeltetési szerződés megkötése esetén az Önkormányzat közel 10 millió forint megtakarítást ér el, amelyből közel 1,3 millió forint a pályázat önerejét képezi, a további összeg pedig a négy év alatt az Önkormányzat által korábban fizetett üzemeltetési költségek megtakarításából áll.

A Határozat1 szerint a képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert a Határozat1 melléklete szerinti üzemeltetési szerződés aláírására.

A Kormányhivatal a közérdekű bejelentésben foglaltak kivizsgálása érdekében JN/24/00493-2/2026. sz-ú levélben az Mötv. 133. § (1) bekezdése alapján információkéréssel fordult az Önkormányzathoz, amelynek Jegyzője TPH/5884-2/2026. sz. levelének 1.1.2 pontjában azt az információt adta, hogy a Határozat1 mellékletét képező szerződés nem lépett hatályba, mert Hollósi Imre azt nem írta alá. (Leader pályázatra várt, amely nem valósult meg és a COVID is közbeszólt.) A COVID időszakban a tanya nem működhetett, rendezvényeket nem tudtak tartani. A tanyán viszont meg kellett kezdeni az állagmegóvási munkálatokat a károk megelőzése érdekében. Hollósi Imre a Polgármesterrel folyamatos tárgyalásban volt a bérleti szerződés ügyében, amelyet végül 2022. július 13-i testületi ülésén fogadott el a Képviselő-testület (Határozat2).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Túrkeve Város Önkormányzat Képviselő-testületének Túrkeve Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2017. (VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (2) valamint (4)-(5) bekezdései alapján:

„ (2) A bérbeadás versenyeztetés lefolytatását követően lehetséges. A 25 millió forintot meghaladó forgalmi értékű vagyontárgy bérbeadása esetén a 4. melléklet előírásainak megfelelő alkalmazásával kell eljárni. A 25 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű vagyontárgyak bérbeadása esetén pályázati eljárást kell lefolytatni. A pályázati eljárás a (4)-(5) bekezdésben meghatározott esetekben, valamint akkor mellőzhető, ha a Képviselő-testület határozatával a pályázati eljárás mellőzéséről döntött.

(4) A polgármester dönt az 5. melléklet 2. pontjában meghatározott területen elhelyezkedő ingatlanok 1 évet meg nem haladó határozott időtartamra szóló bérbeadásáról, haszonbérletéről és az e tárgyban kötendő szerződések tartalmáról. A bérleti díj összegét a 3. melléklet alapján kell megállapítani.

(5) A polgármester dönt a Túrkeve Város Önkormányzatának tulajdonát képező külterületi ingatlanok 1 évet meg nem haladó határozott időtartamú bérbeadásáról, haszonbérletéről és az e tárgyban kötendő szerződések tartalmáról. A bérleti díj összegét a 3. melléklet 3. pontja alapján kell megállapítani.”

A fentiek alapján a Kormányhivatal azt vizsgálta, hogy az érintett ingatlan hasznosítása (üzemeltetési szerződés alapján történő bérbe adása) során történt-e versenyeztetés a bérelő személyének kiválasztásakor. Mivel a Kormányhivatal rendelkezésére álló jegyzőkönyvekből nem derült ki, hogy történt-e versenyeztetés az érintett ingatlan hasznosítására tekintettel, ezért a hivatkozott információkérésben a Kormányhivatal erre irányuló kérdést intézett az Önkormányzathoz, melyre válaszul azt a tájékoztatást kapta a Jegyzőtől, hogy versenyeztetés nem történt, és nem is döntött a képviselő-testület a versenyeztetés mellőzéséről.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a képviselő-testület – függetlenül attól, hogy a Határozat1 meghozatalát követően az üzemeltetési szerződés a Jegyző nyilatkozata szerint nem lépett hatályba – a Határozat1 és Határozat2 elfogadásával az Nvt. 11. § (16) és a Vagyondekret 15. § (2) bekezdésébe ütköző módon, versenyeztetés nélkül döntött az önkormányzati tulajdon hasznosításáról.

Az Nvt. 15. §-a kimondja „a jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.”

Az önkormányzat a nemzeti vagyon hasznosítására irányuló szerződést az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében előírt kötelező versenyeztetés mellőzésével kötötte meg. A szerződés ezáltal az Nvtv. rendelkezésébe ütközik, amelyhez az Nvtv. 15. §-a kifejezetten a semmisség jogkövetkezményét fűzi. Erre tekintettel a szerződés érvényességének hiánya nem pusztán az önkormányzat szerződéskötését megelőző eljárás jogszerűségét érinti, hanem magát a létrejött szerződéses jogviszonyt is.

Tájékoztatam, hogy az Mőtv. 132. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem terjed ki a Kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárása az érintett által hozott azon döntésekre, amely esetében jogszabályban meghatározott bírósági eljárásnak van helye, amire nézve a Kormányhivatal a vizsgált határozatok alapján megkötött üzemeltetési szerződés érvényességét nem vizsgálhatja.

Összegezve az önkormányzatnak a jogsértő állapot megszüntetése érdekében:

1. Hatályon kívül kell helyeznie a Határozat1 és Határozat 2 döntéseit.
2. Felül kell vizsgálnia a fennálló szerződéses jogviszony fenntartásának jogszerűségét, a szerződés Ptk. szerinti érvényességének kérdését, a jogviszony megszüntetésének és a felek közötti elszámolásnak a lehetőségét, majd - amennyiben az ingatlan további hasznosítása indokolt - az Nvtv.-nek és a helyi vagyonrendeletnek megfelelő versenyeztetési eljárást kell lefolytania, és annak eredménye alapján új jogviszony létesíthető.

2. Az üzemeltetési szerződés és az állagmegóvási munkákkal kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulás vizsgálata

A Kormányhivatal azon kérdésére, mely szerint az érintett ingatlanon végzett fejlesztések, beruházások és átalakítások megvalósításához minden esetben rendelkezésre állt-e az önkormányzat, mint tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása, a Jegyző TPH/5884-2/2026. sz. levelének 1.1.4 pontjában a következő választ adta: előzetes írásos tulajdonosi hozzájárulás nem volt, viszont a bizottsági és képviselő testületi üléseken elhangzott, hogy Hollósi Imre állagmegóvási és felújítási munkákat végzett az ingatlanon, illetve az előterjesztés mellékletei is tartalmazták ezeket.

A Jegyző levelének 1.1.2 pontja szerint a Határozat1 és Határozat2 elfogadása közötti időszakban Hollósi Imre által elvégzett állagmegóvási és felújítási munkálatokat a Műszaki Osztály ellenőrizte és hagyta jóvá.

A Műszaki Osztály által elismert munkálatok figyelembe vételével került meghatározásra a 2022-ben aláírt szerződés tartalma és a bérleti díj, amely ellentétes a Vagyonrendelet 18. § (5) bekezdésével, amely szerint a használat vagy hasznosítási jog átengedése esetén az ellenérték meghatározása során a használat vagy hasznosítási jog piaci értékének megállapítása érdekében szakértő bevonása szükséges.

Ellentmondásos helyzetet teremt, hogy mivel a 2020. júliusában meghozott Határozat1 mellékletét képező üzemeltetési szerződést Hollósi Imre nem írta alá, így ő gyakorlatilag hatályos szerződés hiányában 2022. augusztus 01-ig (a szerződés tényleges aláírásáig) „kvázi” bérlokként végzett állagmegóvási munkákat önkormányzati tulajdonú ingatlanon, amely azonban nem jelent feltétlen jogalap nélküli ügyvitelt. Ezen helyzet polgári jogi jogviszonyból eredő körülményeit azonban a Kormányhivatal az 1. pontban részletezettekre tekintettel hatáskör hiányában nem jogosult vizsgálni.

Ami a törvényességi felügyeleti eljárás szempontjából azonban fontos, hogy az Nvt. 11. § (10) és (11) bekezdése szerint:

„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy *

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Az Nvt. kapcsolódó kommentárja szerint „az Nvtv. alapvető célkitűzéséként fogalmazza meg az állami vagyon és az azzal való felelős gazdálkodás kiemelt védelmének biztosítását, vagyis, hogy az állami vagyon hosszú távú hasznosítása hatékony, költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő felhasználása minden körülmények között biztosított legyen.”

A fentiek alapján az önkormányzati tulajdon hasznosítására csak erre irányuló szerződés birtokában lehetséges, amelyet a Határozat2 alapján csak 2022. augusztus 1-én írt alá mindkét fél.

A jegyző válaszelevelének 1.1.2 pontja szerint a COVID időszakban a tanya nem működhetett, a vállalt rendezvényeket nem lehetett megtartani, a tanya állapota azonban megkívánta az állagmegőrzési munkákat.

Az Nvt. 11. § (11) bekezdés b) pontja szerint az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően kell a szerződő félnek használnia. A Határozat2 mellékletét képező üzemeltetési szerződés 3. k) és l) pontjai és 5. b) pontja szerint:

„3. k.) Üzemeltető köteles Tulajdonost előzetesen írásban értesíteni a szükséges felújítási és javítási munkákról, melyek elvégzéséhez Tulajdonos írásos hozzájárulása szükséges.

l) Üzemeltető a bérleményen (és egyes létesítményein) bármilyen átalakítást, változtatást, felújítást csak a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Az Üzemeltető az esetleges beruházásai megtérítésére csak akkor tarthat igényt, ha erről a Tulajdonossal előzetesen megállapodott.”

5. b) Az üzemeltetési időszakra eső bérleti díjat felek jelen szerződés mellékletét képező Tételtes tervezői költségvetés alapján, az abban szereplő felújítási munkák Üzemeltető által saját költségére történő elvégzése után, a sikeres műszaki átadás- átvételt követően beszámítással számolják el.”

Az Nvt. 11. § (11) b) pontja és a Határozat2 mellékletét képező üzemeltetési szerződés 3. k) és l) pontjai pedig kifejezetten az előzetes írásbeli tulajdonosi hozzájárulást, illetve a beruházás megtérítésére vonatkozó előzetes megállapodást tették a munkavégzés, illetve a megtérítés feltételévé. Ennélfogva a munkálatok elvégzésének időpontjában ezen feltételeknek már fenn kellett állniuk; egy későbbi testületi döntés időbelileg nem azonos az előzetes hozzájárulással és az előzetes megállapodással.

A Határozat2 mellékletét képező szerződés 6. c pontjának 3-ik mondata, szerint a Felek megállapodnak abban, hogy Üzemeltető 15 000 000 Ft-ot fordított az ingatlanra a szerződés aláírásának napjáig.

A fentiek megerősítik, hogy az üzemeltető a szerződés aláírásának napjáig már végzett felújítást 15.000.000 Ft értékben, amely értelemszerűen nem történhetett a későbbi (2022. augusztus 1-jén) megkötött üzemeltetési szerződés 3. k)-l) pontjai alapján. E rendelkezések ugyanis a munkavégzéshez előzetes tulajdonosi hozzájárulást, illetve a beruházás megtérítéséhez előzetes megállapodást követeltek meg. Ezért külön igazolni szükséges, hogy a szerződés aláírásának napjáig (2022. augusztus 01-ig) elvégzett munkákhoz milyen, akkor fennálló tulajdonosi jogcím és előzetes hozzájárulás állt rendelkezésre, hiszen a Határozat1 melléklete szerinti szerződést 2020-ban az üzemeltető nem írta alá, továbbá milyen jogalapon vált a már elvégzett munkák költsége a későbbi bérleti díjba beszámíthatóvá.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló jegyzőkönyvekben fellelhető a Győrffy tanya fejlesztéséhez tulajdonosi hozzájárulás megadásáról szóló 215/2020. (IX.17.) sz. határozat, amely szerint a Képviselő-testület hozzájárulását adja, hogy a Győrffy tanyán Hollósi Imre bérlő bérleti díjtól függetlenül kisebb összegű fejlesztési beruházásokat eszközöljön saját költségén, amelyek a tanya védelmét és használhatóságát segítik. A beruházás megkezdése előtt a vagyongazdálkodóval egyeztetni kell.

Amennyiben a Határozat1 mellékletét képező üzemeltetési szerződés – a jegyző nyilatkozata szerint – nem lépett hatályba, tisztázatlan, hogy a Képviselő-testület milyen fennálló jogviszony alapján minősítette az érintett személyt pl: a hivatkozott 215/2020. (IX.17.) sz. határozatban bérlőnek, illetve milyen fennálló bérleti vagy üzemeltetési jogviszonyhoz kapcsolódó beruházások támogatásáról rendelkezett. Ez különösen az Mötv. 107. §-ára, valamint az Nvt. 11. § (11) b) pontjára tekintettel vet fel jogszerűségi kérdést, mivel az önkormányzati vagyon használatának és hasznosításának jogcímét, valamint a tulajdonosi rendelkezés alapját egyértelműen azonosítani kell.

E kérdés különösen azért releváns, mert a későbbi, 2022. augusztus 1-jén megkötött üzemeltetési szerződés már egy korábban elvégzett, 15 000 000 Ft összegű ráfordítást ismert el és annak bérleti díjba történő beszámításáról rendelkezett.

A 2. pontban leírt törvényességi észrevételek alapján felhívom a figyelmet, hogy a nemzeti vagyon jövőbeni hasznosítása során minden esetben az Nvtv-ben, valamint a Vagyonrendeletben foglaltak figyelembevételével szükséges eljárni.

II.

Törvényességi felügyeleti jogköröm az Mötv. 132. § (1) a) pontján és a (3) bekezdés a) és b) pontján alapul. A törvénysértés megszüntetésére az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján szabtam határidőt, melynek elmulasztása esetén az Mötv. 134. § (2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény elrendelését kezdeményezhetem.

Szolnok, 2026. szeptember „28”,

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró Dr. Katona Károly
főigazgató nevében és megbízásából kiadmányozó:

Dr. Ligetné Nemes Katalin
osztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.09.29 12:05:34
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK