



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kisbéri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
dr. Pápai Tamás részére

Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulján keresztül

Iktatószám: KE/3/423-1/2026.

Tárgy: Szakmai iránymutatás és
figyelemfelhívás

Ügyintéző: Lorbert Ferenc

Telefonszám: (34) 515-154

Hiv. szám: ÖHI/1095-7/2026.

Tisztelt Jegyző Úr!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 70/2026. (II.13.) számú határozatával kapcsolatban az alábbi szakmai segítségnyújtással és egyben figyelemfelhívással élek.

A Képviselő-testület 2026. február 13-ai ülésén arról döntött, hogy a kisbéri 03/5 hrsz. alatti „Zöldalmi-tó” Ászár felőli részén, Polgár Norbert telkének folytatásában 7.882 m² nagyságú területrészt Polgár Norbert általi használatára Polgár Norberttel és a Kisbéri Horgászegyesülettel kötött megállapodást változatlan feltételek mellett meghosszabbítja 10 évvel.

A Képviselő-testület 2026. február 13-ai üléséről készült jegyzőkönyvhöz csatolt „Zöldalmi-tó melletti területhasználati megállapodás hosszabbítása” tárgyú irat alapján a törvényességi felügyeleti eljárás keretében megállapítottuk, hogy a szerződés tíz évre szól és 2025 decemberében lejárt.

Az Mötv. 133. § (1) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve 2026. március 30. napján, KE/3/384-1/2026. számon információkéréssel (a továbbiakban: információkérés) éltem a Zöldalmi-tó melletti területhasználati megállapodás megküldése érdekében.

Az információkérésben foglaltakra hivatkozással a Tisztelt Jegyző Úr 2026. március 31. napján az előkészített, és minden érintett féllel egyeztetett megállapodás tervezetét a Kormányhivatal rendelkezésére bocsátotta, egyúttal jelezte, hogy a Kisbéri Horgász Egyesület elnöke és Polgár Norbert aláírására még várnak. Kérte azt is, hogy jelezzük, ha a megállapodás nem köthető meg. A megállapodásban foglaltak szerint a felek a megállapodást az aláírás napjától számítva tíz évre tervezik megkötöni.

Tárgyi ügyben releváns jogszabályok a következők:

Az Mötv. 107. §-a úgy rendelkezik, hogy a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Az Mötv. 9. §-a alapján az e törvényben meghatározott jogokat jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni.

Hatósági Főosztály

Törvényességi Felügyeleti Osztály

2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.; Tel.: (34) 515-140; E-mail: torvenyesseg@komarom.gov.hu

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 7. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

Az Nvt. 11. § (10) bekezdés értelmében 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. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

Az Nvt. 11. § (16)–(19) bekezdés arról rendelkezik: „(16) 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. (17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás a) államháztartási körbe tartozó szervezet, b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy, c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel vagy központi költségvetési szervvel, cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik. (18) A (16) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, amennyiben természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja. (19) A (10) bekezdésnek a nemzeti vagyon hasznosítására köthető határozott idejű szerződés időtartamára vonatkozó, valamint a (16) bekezdésben foglalt rendelkezéseket nem kell alkalmazni, amennyiben a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont ah)–ai) alpontja szerinti vagyonkezelő a vagyonkezelésében álló nemzeti vagyont hasznosítja.”

Az Nvt. 11/A. § (2) bekezdés alapján a 11. § (10) bekezdésétől eltérően a kivezetésre szánt állami vagyon tekintetében hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 1 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette és a hasznosítással érintett vagyonelem elidegenítése 1 éven belül nem lehetséges. A határozatlan időre kötött hasznosítási szerződésben legfeljebb 6 hónapos felmondási idő köthető ki.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi LXXXIV. törvény 7. § (2) bekezdése módosította az Nvt. 11. § (10) bekezdését. A módosításhoz csatolt indoklás is rögzítette: „Az Nvt. 11. § (10) bekezdése helyébe lépő rendelkezés a nemzeti vagyon hasznosítására kötött határozott idejű szerződések tekintetében 15 éves időkorlátot határoz meg azzal, hogy a szerződésben kikötött határozott időtartam egy alkalommal meghosszabbítható, melynek időtartama maximum 5 év lehet, amennyiben a hasznosításra jogosult a szerződési feltételeket maradéktalanul teljesítette. Ez utóbbi korlátozás azonban nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel és helyi önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésekre.”

A Nvt. 11. § (10) bekezdésének rendelkezése a hasznosítási szerződés és annak meghosszabbításának az időtartamát korlátozzák. Ezen rendelkezés értelmében egy magánszeméllyel megkötött hasznosítási szerződést legfeljebb öt évvel lehet meghosszabbítani. A Képviselő-testület, mint tulajdonos által 10 évre kötött szerződés lejárt és új szerződés megkötésére kerül sor ugyanazon ingatlan vonatkozásában, ugyanazon személyekkel, így e jogügyletre az Nvt. 11. § (10) bekezdését alkalmazni kell.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Jegyző Urat, hogy a Polgármester útján gondoskodjon arról, hogy a szakmai segítségnyújtásban foglaltaknak megfelelően a Képviselő-testület 70/2026. (II.13.) számú határozatának a módosítását a soron következő ülésén vegye napirendre. Az Nvt. szerinti legfeljebb öt évvel történő meghosszabbításon túl felhívom a figyelmét szükséges esetén az Nvt. 11. § (16) bekezdésre is.

Segítő együttműködését előre is köszönöm.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

dr. Lengyel Tímea
osztályvezető