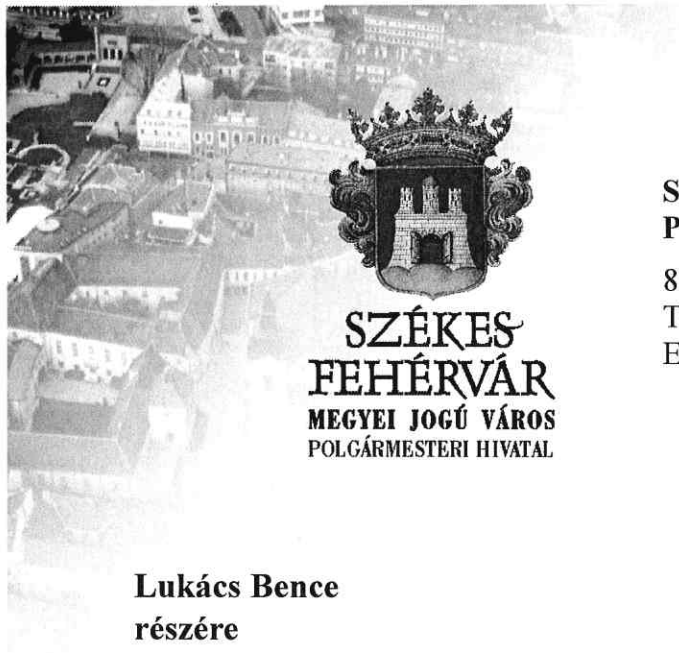




**Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Polgármestere**

8000 Székesfehérvár, Városház tér 1-2.

Telefon: (22) 537-100

E-mail: polgarmester@pmhiv.szekesfehervar.hu

Lukács Bence
részére

Tisztelt Lukács Úr!

Alulírott **Dr. Cser-Palkovics András polgármester, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának képviselőjében** az alábbiakkal fordulok Önhöz:

Ön 2026. augusztus 14. napján a Facebook közösségi hálózaton az „Összetartó Fehérvár” elnevezésű nyilvános csoportban „Közös vagyonunk, elzárt adatok, heves védekezés – vajon mit titkol polgármester úr?” címmel bejegyzést tett közzé.

A hivatkozott bejegyzésben hosszasan fejti ki álláspontját az Önkormányzat vagyongazdálkodásával, a közgyűlés határozatok nyilvánosságával, valamint egyes ingatlanok tulajdonjogának változásával kapcsolatban. Összességében a bejegyzés sajnálatos módon hemzseg a valótlan tényállításoktól, hamis adatoktól. Bár az „Összetartó Fehérvár” Facebook csoport adminisztrátorai által sem titkolt tény, hogy a csoport célja a tagok és a közösség hergelése a jelenlegi városvezetés ellen, ennek ellenére **fontos a közvélemény pontos tájékoztatása, az okatlan hergelés nem eredményezhet szándékos félrevezetést a közösség körében.** Álláspontom szerint Ön a közvéleményt félre vezette, amikor az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával kapcsolatban valótlan tényekre alapított megtévesztő bejegyzést tett közzé.

I.

A Székesfehérvár, Fürdő soron található, 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjoga változásával kapcsolatban az Ön állításaival szemben alábbi tényeket kell kiemelni:

1. Mindenekelőtt szeretném rögzíteni, hogy a 8000 Székesfehérvár, Fürdő sor 5/A. szám alatti, Székesfehérvár 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan **adásvétellel vegyes csereszerződés útján került** az Almádi Center Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. tulajdonába.

2. **A Székesfehérvár 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintő telekalakítások a következők voltak:**

- a) 2012. szeptember 19. napjával az alábbi telekalakítás került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba:
- a 4387 hrsz. alatt nyilvántartott, közterület megnevezésű, 554 m² nagyságú ingatlanhoz került csatolásra 23 m² nagyságú terület, így 577 m² nagyságú lett ez az ingatlan,
 - a 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 1610 m² nagyságú ingatlanhoz került csatolásra 208 m² nagyságú terület, így 1818 m² nagyságú lett az ingatlan,
 - a 4391 hrsz. alatt nyilvántartott, árok megnevezésű, 321 m² nagyságú ingatlan megszűnt, ezen ingatlanból került átcsatolásra a fent leírt 23 m² és 208 m² nagyságú terület;
- b) 2015. augusztus 28. napjával az alábbi telekalakítás került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba:
- a 4389/5 hrsz. alatt nyilvántartott, közterület megnevezésű, 3398 m² nagyságú ingatlanhoz 3 m² nagyságú terület került csatolásra, így 3401 m² nagyságú lett az ingatlan,
 - a 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott, beépítetlen terület megnevezésű, 1818 m² nagyságú ingatlanhoz 665 m² nagyságú terület került csatolásra, így 2483 m² nagyságú lett az ingatlan,
 - a 4392/5 hrsz. alatt nyilvántartott, park, tó megnevezésű 8 ha 0096 m² nagyságú ingatlanból összesen 668 m² nagyságú terület került átcsatolásra fenti ingatlanokhoz, így 7 ha 9428 m² nagyság lett ez az ingatlan.

A telekalakításról szóló határozatot hozó szerv az eljárás során vizsgálta a telekalakítás jogszerűségét, a HÉSZ-nek való megfelelését. A b) pontban leírt **telekalakítást lehetővé tevő HÉSZ-módosítás azt szolgálta, hogy a valós állapotoknak ténylegesen megfelelő, rendezett telektömb alakuljon ki.** Megjegyzem, a telekalakítás javaslata a szakma kezdeményezésére indult és értelemszerűen a HÉSZ módosításához szükséges hosszas, az eljárásba tucatnyi szakhatóságot bevonó véleményezési eljárás során, a vonatkozó szabályoknak mindenben megfelelően megtörtént.

Rámutatnék arra, hogy az a) pontban leírt telekalakítás során értelemszerűen megszüntetésre került a székesfehérvári 4391 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan, mivel a területe a szomszédos ingatlanokhoz került átcsatolásra.

3. Azt követően, hogy a városvezetés felszámolt egy, a városban nagyon régóta meglévő, rendkívül méltatlan szegregátumot és gondoskodott az ott élők további sorsáról, először 2014. áprilisában döntött a Székesfehérvár 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott, 1818 m² nagyságú ingatlan értékesítését szolgáló pályázat kiírásáról. A pályázati felhívásra ugyan érkezett ajánlat, azonban végül eredménytelen lett a pályázati eljárás. Ezt követően a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat 2014. decemberi módosítása lehetővé tette a b) pontban leírt telekalakítást. 2015. február 13. napján a Közgyűlés új pályázatot írt ki a Székesfehérvár, 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan értékesítésére oly módon, hogy már a pályázati felhívás tartalmazta a 665 m²-es területnövekményt. Kiemelendő, hogy a pályázati kiírásban bírálati szempontként a vételár mértéke, a hasznosítási cél, és a vételár megfizetésének kondíciói kerültek meghatározásra. A részletes pályázati kiírás szerint az ingatlan vételára (irányára) 60.000.000,- Ft + ÁFA összegben került meghatározásra.

A pályázati kiírásra két ajánlat érkezett. A Közgyűlés a pályázati eljárást eredményesnek minősítette, és a legjobb ajánlatot tevő Almádi Center Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. részére értékesítette az ingatlant az ajánlatban leírt vételár mellett, miszerint **a vevő köteles 40.000.000,- Ft + Áfa összeget megfizetni az Önkormányzat számára, továbbá köteles a Székesfehérvár 68/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 539 m2 nagyságú beépítetlen ingatlan megnevezésű ingatlan tulajdonjogát átadni az Önkormányzat részére.**

Kiemelném, hogy a jogügylet során az Önkormányzat minden érintett ingatlanról készítettett értébecslést, azok ismeretében került sor a döntés meghozatalára.

A Közgyűlés a 68/2 hrsz. alatti ingatlant 15.332.915,- Ft + Áfa értékben vette figyelembe a jogügylet során.

Tájékoztatom, hogy **a Székesfehérvár, Koch László utcában található 68/2 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat meg akarta szerezni, mivel a későbbiekben Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-6.4.1-15 pályázat keretén belül, központi forrásból a belváros parkolási gondjainak csökkentése érdekében** ezt az ingatlant is érintően parkolóházat kívánt építeni. Amennyiben a fenti jogügylet nem jött volna létre, úgy **az Önkormányzat kisajátítás útján tudta volna megszerezni** a 68/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát, azonnali és teljes kártalanítás mellett. A pályázat megvalósítására egyébként a támogatási szerződés létre is jött. A beruházás a tervezés során feltárt szakmai szempontok, a konkrét zaj- és környezetterhelési adatok ismeretében **végül nem került megvalósításra, helyette egyszerű parkolók kerültek kiépítésre, ezzel is csökkentve a parkolóhelyek nyomasztó hiányát.** A teljeskörűség érdekében megjegyzem, hogy a 68/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintően a jogügyletet követően szintén telekalakítás történt.

II.

Fentiek alapján az alábbiakban részletesen összefoglalnám a legsúlyosabb valótlanságokat tartalmazó kijelentéseit:

1.

Legsúlyosabb hamis állítások:

- a) Ön azt állítja, hogy egyszerű telekcsere történt: ez nem felel meg a valóságnak, nem telekcsere történt, hanem **adásvétellel vegyes csere,**
- b) Ön azt állítja, hogy az „ügylet” során az Önkormányzat megszerzett egy 650 m2 alapterületű Kégl György utcai ingatlant, amelyen parkolórész került kialakításra, ezzel szemben az Önkormányzat egy Koch László utcai, 68/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 539 m2 nagyságú ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, **a Kégl György utca egyetlen ingatlanja sem volt érintett a jogügyletben,**
- c) Ön tényként állítja, hogy az Önkormányzat ebben a jogügyletben a Dr. Koch László utcában található ingatlanért *„még rá is fizetett bruttó 51 millió forintot [...] a Förhécz Imre érdekeltségi körébe tartozó Almádi Center Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.-nek”,* ezzel szemben a jogügylet során az Önkormányzat a 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott, 2483 m2 nagyságú ingatlant pályázati eljárás eredményeként eladta oly módon, hogy **a vevő fizetett 40.500.000,- Ft + Áfa pénzüsszeget, azaz bruttó 51.435.000,- Ft-ot,** és 15.332.915,- Ft + Áfa, azaz **bruttó**

19.472.802,- Ft értéken figyelembe vett, Székesfehérvár, 68/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát adta át az Önkormányzatnak,

- d) Ön azt állítja, hogy a vevő Förhécz Imre érdekeltségi körébe tartozik, ezzel szemben az elérhető cégkivonat alapján egyértelmű, hogy ez valótlan és **a vevő annak idején nem tartozott Förhécz Imre érdekeltségi körébe.** Megjegyzem, még ha így is lett volna, annak sincs érdemi jelentősége, hisz a pályázati kiírás nem zárta ki a Förhécz Imre érdekeltségi körébe tartozó személyeket a pályázatból,
- e) Ön azt állítja, hogy a „telekcsere után” megnyílt az út a fejlesztőnek, hogy a környező közpark (Zkp.) területének kárára növelhesse a terület nagyságát 1610 m²ről 2490 m²-re, ezzel szemben az Önkormányzat már a pályázat kiírásakor nagyobb területet pályáztatott; mind a közgyűlési határozat, mind a pályázati felhívás, mind a részletes pályázati kiírás rögzítette ezt; a részletes pályázati kiírás szerint az értékesítendő terület a 4390/6 hrsz. alatt nyilvántartott 1818 m² nagyságú terület + a 4392/5 hrsz-ú ingatlanból hozzacsatolásra kerülő kb. 685 m², összesen kb. 2500 m² terület, és mindez térképi melléklettel is megjelölésre került (végleges telekalakítási vázrajzok hiányában került ily módon meghatározásra a területnagyság). Tehát **az adásvétel után további területtel nem került növelésre az értékesített terület!** Az adásvétel a telekalakítási vázrajzok tényleges adatainak megfelelően 2483 m² nagyságú területre jött létre.

2.

Ön szerint az Önkormányzat a nyilvánosságot szándékosan kizárja az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntésekből.

E körben az alábbiakat kell rögzíteni:

- a) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdése c) pontja szerint a képviselő-testület „zárt ülést rendelhet el vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené.” A Közgyűlés a vagyonával való rendelkezési jogát érintő a pályázatok elbírálásáról a jogszabály adta keretek között, minősített többséggel hozott döntése alapján zárt ülésen dönt. **Az említett ügyek zárt ülésen történő tárgyalása jogszerű.** (Megjegyzem, a pályázatok kiírására mindig nyílt ülésen kerül sor, így történt ez a Fürdő sor esetében is.)
- b) Az Möt. 52. § (3) bekezdésének utolsó mondata kimondja, miszerint „**A zárt ülésen hozott képviselőtestületi döntés is nyilvános**”. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: **Info tv.**) **1. mellékletének II. fejezetének 8. pontja szerint az Önkormányzatnak 1 éves archívumban tartási kötelezettsége áll fent a zárt ülésen hozott határozatok esetében.** Tekintettel arra, hogy nincs olyan jogszabály, mely az Info tv.-el ellentétben hosszabb közzétételi időt írna elő, így azzal, **hogy az Önkormányzat jelenleg 2023-ig visszamenőleg minden zárt ülési határozatot hozzáférhetővé tesz, többet is teljesít, mint a jogszabályi kötelezettsége.** Természetesen, amennyiben akár ezen időszakot érintően, akár korábbi időszakot érintően közérdekű adatigénylés érkezik, úgy azt az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályi előírások szerint teljesíti, biztosítja az Möt. 52. § (3) bekezdésében leírtak érvényesülését. **Mindezek ismeretében az Önkormányzat gyakorlata mindenben megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak e körben is.**
- c) Ön azt állítja, hogy „az érdeklődő állampolgár minden zárt ülésen hozott nyilvános adathoz, aminek könnyen elérhetőnek kell lennie, csak kerülőutakon férhet hozzá: a

Kormányhivatal Törvényességi Felügyeletének eljárását kell indítványozni, valamint a Polgármesteri Hivatalt, mint közadat gazdáját kérvényezni hozzá.”
Semmilyen kerülőútra nincs szükség, amennyiben a kért adat közérdekű adat, az Önkormányzat teljesíti az adatkérést. Itt jegyzem meg, ha Ön fenti ügyben információért fordul hozzánk, úgy elkerülhető lett volna a kialakult helyzet, a sok-sok hamis állítás, félreértés.

III.

Vagyonkimutatás:

Tudomásunk van arról, hogy a vagyonkataszter, vagyonrendelet, zárszámadási rendelet melléklete közötti teljes összhang sajnos egyes esetekben nem biztosított. Ennek az az oka, hogy a vagyonkataszter rendszerének kialakításakor, a vagyonelemek nyilvántartásba vételekor a maihoz képest más szabályok voltak érvényben és emellett esetenként elmaradt egyes változások átvezetése. Fontos azonban arra rámutatni, miszerint **mint kiinduló adatbázis, a közhiteles, nyilvános földhivatali nyilvántartás biztosíték arra, hogy az ingatlanokról való döntéshozatal során kizárólag a valós adatoknak megfelelően járjunk el.** Miután a vonatkozó jogszabály egyértelműen meghatározza a forgalomképtelen ingatlanok körét, nem fordulhat elő forgalomképtelen ingatlan tulajdonjogának átadása, megterhelése.

Tisztelt Lukács Bence!

A fenti kis összefoglalóból látszik, hogy tárgyi ügyben a nyilvánosság számára adott tájékoztatója hemzseg a hibáktól, valótlan állításoktól, ferdítésektől, amelyek mind elkerülhetőek lettek volna.

Álláspontunk szerint a kifogásolt bejegyzés már oly mértékig tartalmaz valótlan állításokat a nagy nyilvánosság előtt, és sugallja az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal jogellenes eljárását, hogy mind a képviselők, mind a Hivatal munkatársai védelme érdekében jogi lépések is lehetségesek volnának. Jelen levelemmel nyomatékosan szeretném Önt megkérni tehát arra, hogy tartózkodjon az Önkormányzatot, annak vezetését, a Polgármesteri Hivatalt és munkatársait dehonesztáló kommunikációtól, valamint a hamis állítások megfogalmazásától.

Ennek megfelelően javaslom, hogy forduljon a Hivatalhoz adatigényléseivel, és adjon lehetőséget kollégáimnak arra, hogy megadják Önnek a minden részletre kiterjedő, de legfőképpen pontos és hiteles tájékoztatást. Kérem a jövőben törekedjen erre a megoldásra, és bízom benne, hogy így a jelen üggyhöz hasonló nagymértékű dezinformálása a fehérváriaknak elkerülhető lesz.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 31.

Tisztelettel:



Dr. Cser-Palkovics András *
polgármester

