

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 11-én
tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Zártkertek művelésből kivonása

Iktatószám: 26.117 – 3 / 2025.

Melléklet: --

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyongazdálkodási
ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Meghívót és a határozatot kapja: -

Tisztelt Képviselő-testület!

A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2015-2017. között egyszerűsített eljárás keretében kérhették, hogy kivonják földjüket a művelés alól. Ezzel a lehetőséggel sok tulajdonos élt is.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2025. június 26-án hatályba lépett módosítása ismét lehetővé teszi a zártkertek művelésből történő kivonását. Ennek feltétele, hogy az adott önkormányzat rendeletben lehetővé tegye ezt. Ha nem születik helyi rendelet, akkor nincs lehetőség a zártkertek művelés alóli kivonására.

A törvény hatálybalépését követően számos lakossági megkeresés érkezett Önkormányzatunkhoz, melyben az önkormányzati rendelet felől érdeklődtek. A rendeletalkotáshoz a kezdeti időszakban hiányzott a fent hivatkozott törvény végrehajtási rendelete.

2025. október 31-én hatályba lépett a fenti törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet módosítása is.

Fenti változásokkal összhangban a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt is módosították.

Ha egy zártkerti kert, szőlő, gyümölcsös, stb. megnevezésű ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, akkor már nem számít termőföldnek. Ekkor gyorsabbá és egyszerűbbé válhat az adásvétele, mivel megszűnnek a földtörvény előírásaihoz kötődő kötelezettségek. A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (kifüggesztéssel járó eljárás) a kivett zártkerteket nem érinti.

A zártkert művelés alól kivonása nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, így földvédelmi járulékot sem kell fizetni.

Fontos hangsúlyozni, hogy az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz.

A zártkerti telkek beépíthetőségét attól függ, hogy milyen övezetben helyezkednek el. A beépítést elsősorban az OTÉK (országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet), a TÉKA (településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet) és a HÉSZ (a város szabályozási tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 28/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet) határozza meg.

Komló Város szabályozási terve a zártkerti ingatlanokat Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolja.

A jelenleg hatályos szabályozások szerint a kertes övezetekben a telkek beépíthetősége 3 %. A zártkerti ingatlanok beépíthetősége a művelési ág alóli kivonást követően 3 %-ról 10 %-ra növekedne. Ennek következményeként az érintett területeken intenzívebb beépítés jöhetne létre. Mivel a HÉSZ nem engedi meg a kertes övezetekben a lakófunkciót, így egy esetleges művelés alóli kivonást követően, 10 %-os beépítettséggel megépülő épület sem kaphatna ilyen besorolást.

A zártkerti területek másik övezetbe (pl. lakó-, vagy üdülőövezetbe) történő átsorolása még tovább növelné a beépíthetőség mértékét.

Jelenleg is létező tendencia a zártkertekben lévő gazdasági épületek lakóingatlanként való használata. Az ott lakók számának növekedésével egyidejűleg számos lakossági igény merülne fel a különböző közművek és közszolgáltatások létrehozására, bevezetésére, fejlesztésére, ami számos új, komoly kiadással járó feladatot jelentene az önkormányzatnak.

Fentiek alapján javaslom, hogy önkormányzatunk ne éljen a zártkertek művelés alóli kivonása lehetőségének megteremtésével és ne alkosson rendeletet erre vonatkozóan.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevétele mellett vitassa meg az előterjesztést és döntsön arról, hogy kíván-e rendeletet alkotni a zártkertek művelésből történő kivonásáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „*Zártkertek művelésből kivonása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1.) A Képviselő-testület nem alkot önkormányzati rendeletet a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának lehetővé tételére vonatkozóan.

Komló, 2025. december 4.

Polics József
polgármester