



## ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. február 24-ei rendes, nyílt ülésére

**Hiv. szám:** MJH/174/2026. **Tárgy:** Javaslat döntés meghozatalára Majosháza Község közigazgatási területén a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának körülményeiről

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy Majosháza Község Önkormányzata több ízben kapott megkeresést azzal kapcsolatban, hogy a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény vonatkozó rendelkezései szerint a helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a területén található zártkerti ingatlanok tulajdonosai kérhetik a földhivataltól a zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését. Ezt természetesen a helyi rendelet nélkül is megtehetik a tulajdonosok, de a helyi rendelet megalkotása esetén az eljárás egyszerűsödik, felgyorsul és anyagilag is kedvezőbb megoldást nyújt.

Vagyis ez azt jelenti, hogy 2025 nyarától újra egyszerűsített eljárásban kérhető a zártkerti ingatlanok művelés alól kivonása, 2025 októberétől az Inyvtv. (2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról) módosított szövege is rendelkezésre áll. Ez alapján a helyi önkormányzatok rendeletben dönthetnek arról, hogy településükön engedélyezik-e a zártkertek „kivett” területként történő bejegyzését. Ez azonban egyelőre csak lehetőség, melyet a helyi önkormányzatok a településfejlesztési elképzeléseikkel összhangban mérlegelhetnek és dönthetnek róla.

Majosháza esetében a zártkerti ingatlanok - az elhelyezkedésüket tekintve - vagy a település magjától jellemzően leszakadó pozícióban találhatók, vagy más területeken a kialakult telekstruktúra formai jellege okán nem kimondottan alkalmasak a település fejlődési irányaként, új érdemi beépítések elhelyezésére. Sőt, mostanában inkább azzal szembeesik az Önkormányzat, hogy ezen területek egy részén a hatályos helyi építési szabályzat előírásaival ellentétes beépítések is megjelennek.

Figyelembe véve ezt a tendenciát, sajnos nem lehet kizárni azt a jövőképet sem, hogy ha az Önkormányzat megalkotná a zártkerti kivonás egyszerűsítéséről szóló helyi rendeletét, akkor ezzel teret adna az illegális beépítések növekedésének is.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet arról is, hogy jelenleg folyamatban van a település új településtervének készítése is, melynek 2027 júniusára várható a lezárása. Ebben a település foglalkozik a zártkertek kérdésével is. Amennyiben az új terv készítése során olyan döntés születik, ami a zártkerti területek esetében jelentős változást tesz lehetővé a jövőbeni beépítések kapcsán, akkor az alapján a fent bemutatott állapot változhat, és az új településterv alapján akár elképzelhető lenne olyan zártkerti ingatlanok kijelölése, ahol ez a könnyítés megadható. De ez csak tervvel és döntéssel alátámasztott esetben javasolt.

A fentiek alapján szakmailag indokolt lehet a zártkerti ingatlanok jövőjéről Majosháza új településtervének elfogadása után dönteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérdést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazással, mely szerint, ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – a törvény és a törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, egyelőre nem él,
- b) az a) pont szerinti döntését Majosháza új településtervének elfogadása esetén – melynek várható végdátuma 2027. június – felülvizsgálja.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

**A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.**

**Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság**

**Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba Ferenc főépítész**

**Majosháza, 2026. február 17.**

  
**Zsiros Viktor**  
**polgármester**

**Az előterjesztés törvényes:**

  
**dr. Szilágyi Ákos**  
**jegyző**

