

Jegyzőkönyv

Készült: Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága nyílt üléséről.

A Bizottsági ülés helye: a Városháza gróf Andrássy Gyula termében (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5.)

A Bizottsági ülés ideje: 2026. január 28. napján (szerda) 10.00 órakor

A Bizottság részéről megjelentek:

Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök
Antal Pál Péter bizottsági tag
Lukács Tamás bizottsági tag
Sebes Péter bizottsági tag
Dománé Szabéni Éva bizottsági tag
Petercsák Pál bizottsági tag
Majoros László Ferenc bizottsági tag

Tanácskozási joggal meghívottak:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének valamennyi tagja
Stumpf Imre Jánosné önkormányzati tanácsadó
dr. Fazekas Márk Péter jegyző
dr. Koperveisz Eszter aljegyző
Bartus István Főépítész, Csoportvezető
Reszegi-Bucsay Sándor Zsolt a Pénzügyi és Adóhatósági Osztály megbízott osztályvezetője
dr. Madák Tímea a Szervezési, Szociális és Hatósági Osztály osztályvezetője
Matisz István a Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezetője
Karajz Ágnes a Városüzemeltetési és Közterület-felügyeleti Osztály osztályvezetője
Tölgyesi Gergely Polgármesteri Kabinet tag
Balla Ágnes Polgármesteri Kabinet tag
Nagyné Gyöngyösi Barbara Polgármesteri Kabinet tag
Mártonné Prokop Zsuzsanna Sátoraljaújhely Város Szlovák Nemzetiségi Önkormányzata képviselője
Vaszily Gábor Dániel Sátoraljaújhely Város Német Nemzetiségi Önkormányzata képviselője
Sárga Attila Sátoraljaújhely Város Roma Nemzetiségi Önkormányzata képviselője

Tanácskozási joggal megjelentek:

Nyiri Péter alpolgármester
Stumpf Imre Jánosné önkormányzati tanácsadó
dr. Fazekas Márk Péter jegyző
dr. Koperveisz Eszter aljegyző
Tölgyesi Gergely Polgármesteri Kabinet tag

Jegyzőkönyvvezető: Molnár Eszter

Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök: köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság határozatképes, mivel 7 tagból 6 tag jelen van, egyben az ülést megnyitotta. Megkérdezte, hogy van-e valakinek módosítási javaslata a napirendi pontokkal kapcsolatban.

Az ülés tervezett napirendjét a jegyzőkönyvhöz csatolt meghívó tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a napirenddel kapcsolatban javaslat nem hangzott el, Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök az ülés napirendjét szavazásra bocsátotta.

S z a v a z á s : az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság szavazáskor jelen lévő 6 tagja, **6 igen szavazattal – egyhangúlag** – elfogadta az ülés napirendjét az alábbiak szerint:

Napirendi pontok:

- 1. Előterjesztés Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

Előterjesztő: dr. Fazekas Márk Péter jegyző

Zárt ülésen:

Előterjesztés vagyonynyilatkozat-tételi eljárásban tett megállapításra

Előterjesztő: Nagy Mónika Ágnes az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság elnöke

1. napirendi pont:

Előterjesztés Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök: megkérdezte dr. Fazekas Márk Péter jegyzőt, hogy van-e kiegészíteni valója az előterjesztéssel kapcsolatosan.

dr. Fazekas Márk Péter jegyző: a rendelet célja nem új beépítési lehetőségek teremtése és nem a mezőgazdasági vagy világörökségi védelem gyengítése, hanem egy meglévő jogszerű, de életszerűtlen jogi helyzet rendezése. Sátoraljaújhely közigazgatási területén több olyan zártkerti ingatlan található, amely a hatályos helyi építési szabályzat szerint már beépítésre szánt lakó- vagy gazdasági övezetben, illetve állami döntéssel, kormányhatározattal beruházási célterületként kijelölt területen fekszik, miközben az ingatlan nyilvántartásban továbbra is mezőgazdasági művelés alatt álló zártkertként szerepel. Ez a kettősség azért jöhet létre, mert a beépítésre szánt besorolás településrendezési önkormányzati döntés, míg a művelési ág az ingatlannyilvántartás része, melyet a földhivatal tart nyilván és amely csak külön hatósági eljárás útján módosítható. A két jogi rendszer egymástól elkülönül, és nem frissül automatikusan. A rendelet nem teremti meg ezt a kettőséget, hanem lehetőséget ad annak rendezésére, célzottan, szűk körben kizárólag azokra az ingatlanokra vonatkozik, ahol a mezőgazdasági funkció ténylegesen már megszűnt, és ezt a hatályos településrendezési eszközök, illetve állami döntések is alátámasztják. A rendelet nem keletkeztet automatikus építési jogot, az építés feltételeit továbbra is kizárólag a helyi építési szabályzat és az országos építési szabályok határozzák meg. A művelés alól kivett jogi jelleg önmagában nem jogosít fel építési tevékenységre. A rendelet tudatosan nem terjed ki a Tokaj-hegyaljai Történelmi Borvidék világörökségi területéhez tartozó zártkerti ingatlanokra, valamint a klasszikus külterületi mezőgazdasági rendeltetésű földekre. Ez nem hiányosság, hanem garancia arra, hogy a tájképi kultúrtörténeti mezőgazdasági védelem változatlanul fennmaradjon. A rendelet jogtechnikai rendezés, amely megőrzi a védett területek integritását, nem ró többlet terhet sem az önkormányzatra sem a lakosságra, ugyanakkor egyszerűbbé és átláthatóbbá teszi a földhivatali ügyintézkedést ott, ahol a jelenlegi szabályozás már nem szolgál valós közérdeket. A tervezet lényege, hogy a múlt éven az országgyűlés által elfogadásra került jogszabály a zártkerti ingatlanok kivonásáról rendelkezik, ami egy olyan felhatalmazás, amely megadja az önkormányzatoknak a jogot arra, hogy e tárgykörben rendeletet hozzanak egyes települések. Két dolgot fontos elkülöníteni, a beépítésre szánt

terület, illetve nem szánt terület esetén, mely attól függ, milyen besorolási területen helyezkedik el az ingatlan Sátoraljaújhely közigazgatási területén. Ez a helyi építési szabályzat által szabályozott kérdés. Ugyanakkor a művelési ágról is szó van a zártkertek esetén, ez földhivatali hatáskör. Művelési ág módosítása esetén például a földhivatalnál kezdeményezett eljárás hosszú folyamat földvédelmi járulék fizetési kötelezettséggel. Ezt könnyíti meg a rendelet azon ingatlanok esetében, amelyek ténylegesen nem sértik a világörökségi tájat, szőlőterületeket és egyéb területeket, hiszen ezzel automatikus, nagyon egyszerű eljárás veheti kezdetét a földhivatalnál, és nem kell éveket várni, nem kell földvédelmi járulékot fizetni azon ingatlanok tekintetében, amelyek a rendelet mellékletében szerepelnek. Ennek kapcsán kiegészítést tett, mely szerint a rajzon hiba volt a kiküldött anyagban, a helyrajzi számok nem változnak, csak egyetlen egy ingatlan nem került fel a rajzra, hogy összevonás látható rajta, hanem a megosztási fázisban látható, ezzel együtt kérte a rendelet elfogadását. A helyrajzi számok között az összevont telek látható, csak a rajzon még a megosztott telek volt feltüntetve. Azért nem terjesztenék ki az egész város területére, mert akkor parttalanná válik, főépítész úr véleménye is ezt erősíti. Tényleg azon „beragadt” ingatlanoknak segítene a rendelet, ami beépítésre szánt, de még nincs kivonva a művelési ág alól.

Antal Pál Péter bizottsági tag 10:08 perckor megérkezett az ülésre.

Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök: múlt éven részéről érkezett már kérdés ezzel a rendelettel kapcsolatban. A polgároknak ez segítség, őt is érintette ez az eljárás a múltban. A tulajdonosokat segíti, megkímélve őket a bonyolult eljárástól. Megkérdezte, van-e valakinek kérdése, véleménye az előterjesztéssel kapcsolatban.

Kérdések következtek.

Sebes Péter bizottsági tag: jegyző úr említette, hogy az előzőleg tárgyaló bizottság kiterjesztené egész Sátoraljaújhely területére a rendeletet. Megkérdezte ott mi volt ennek az indoka.

dr. Fazekas Márk Péter jegyző: az állampolgároknak segítség, véleménye szerint nem jó ötlet kiterjeszteni az egész településre, a képviselő úrnak, aki felvetette más az álláspontja, a vélemények ütköztek, három verzió került szavazásra bocsátásra, ezt szavazták meg a bizottsági tagok. Mély indokolás ezzel kapcsolatban nem hangzott el a bizottsági ülésen.

Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök: azon területeket abszolút nem érinti, melyek olyan művelési ágban vannak, mint szőlő, gyümölcsös, szántó stb. Csak azokat a zártkerti ingatlanokat, amik elvesztették ezen jellegüket időközben.

dr. Fazekas Márk Péter jegyző: azokra az ingatlanokra nem terjed ki, amelyek jelenleg sem beépítésre szánt területek. Az egész városra kiterjesztés esetén csökevények lehetnek, például kivonja valaki az adott területet művelési ág alól, de építkezni nem fog tudni rá, valamint ezen telkek elhelyezkedésükből adódóan amúgy sem biztos, hogy alkalmasak lakóépületek vagy egyéb épületek építésére. A helyi építési szabályzat tartalmazza, hogy melyik területet melyik besorolás érinti.

Vélemények következtek.

Majoros László Ferenc bizottsági tag: komoly szakmai vita merült fel a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság ülésén. Két javaslat, az egyik, ami most előttük van, a másik a teljes kiterjesztés. Tábornok úr felvetette közbenső javaslatként, hogy az előterjesztés kerüljön kiegészítésre azzal, hogy egyedi elbírálás alapján az ott nem szereplő terület is kivonható legyen, tehát egyszerűsített eljárásban elbírálnak legyen. Egy-egy szavazaton múlt mindkét indítvány elfogadása.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, vélemény nem hangzott el, Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök szavazásra bocsátotta javaslatát, miszerint az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletét alkossa meg azzal, hogy a rendelet-tervezet 2. melléklete – amely a Sátoraljaújhely város közigazgatási területén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1133/2024. (V. 9.) Korm. határozat alapján a művelés alól kivonásra javasolt övezeteket és helyrajzi számokat tartalmazza – az ülésen kiosztott, módosított tartalommal kerüljön elfogadásra.

Szavazás: az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság szavazáskor jelen lévő 7 tagja, **7 igen** szavazattal – egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága

1/2026. (I.28.) határozata

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága **javasolja** a képviselő-testületnek, hogy Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletét **alkossa meg azzal**, hogy a rendelet-tervezet 2. melléklete – amely a Sátoraljaújhely város közigazgatási területén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1133/2024. (V. 9.) Korm. határozat alapján a művelés alól kivonásra javasolt övezeteket és helyrajzi számokat tartalmazza – **az ülésen kiosztott, módosított tartalommal kerüljön elfogadásra.**

Tekintettel arra, hogy további kérdés és vélemény nem hangzott el, Nagy Mónika Ágnes bizottsági elnök megköszönte a bizottsági tagok munkáját és a nyílt ülést 10:13 perckor bezárta.

K.m.f.

Lukács Tamás s.k.
jegyzőkönyv-hitelesítő

Nagy Mónika Ágnes s.k.
bizottsági elnök