

ELŐTERJESZTÉS

Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. március 17-i ülésére

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről

Ügyiratszám:

Minősítés:

Napirendi pont: 1.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

igen nem

Az előterjesztés tárgya: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről

A napirend előterjesztője: Szűcs Judit polgármester

Az előterjesztést készítette: Schweierné Juhász Katalin aljegyző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Mellékletek: rendeletervezet

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

- Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: igen

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2026. március 10.

Előterjesztés

Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 17-i ülésére a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, ami ezzel a megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Többnyire kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre gazdasági épületek, nyaralók, hétvégi házak, tanyák, de akár lakóházak is. Jogszabály korábban már lehetőséget biztosított arra, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alól kikerüljenek. A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig élhettek az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségével, amely lehetővé tette, hogy „művelés alól kivett területként” vegyék nyilvántartásba azokat a földhivatali eljárásban. Akik elmulasztották ezt a határidőt, azok számára ez az egyszerűsített eljárás lezárult, és az ingatlan átminősítése már a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szabályai szerint zajlik, ami jóval körülményesebb és hosszadalmasabb, költséges eljárás.

Ezért bír különös jelentőséggel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény június 26-án hatályba lépett módosítása, ami alapján az önkormányzat rendeletben lehetővé teheti, hogy a tulajdonos kérje a zártkerti ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett” területként történő bejegyzését.

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 211. §-a (2025. június 26-án lépett hatályba) új szabályt vezetett be a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) egy komplett új alcímmel egészült ki (72/E).

A 72/E. §-a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása tárgyában a következőket tartalmazza:

„72/E. § (1) Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlannyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

(2) A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.”

Az Inytv. 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett területként” történő bejegyzése kérelmezhető.

A fenti változással összhangban módosították a termőföld védelméről szóló törvényt is. A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkert művelés alóli kivonása az Inytv.-ben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti (Nincs a 4-6 hónapot igénybe vevő kifüggesztési eljárás.). A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül.

Az Inytv. végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet kiegészült egy 17/A. §-sal, melynek (1) bekezdése: „Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként

történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.”

Fontos hangsúlyozni, hogy az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz. A beépíthetőséget továbbra is az országos és a helyi építési szabályok határozzák meg.

2025-ben, a jogszabály megjelenésekor már tárgyalta a T. Képviselő-testület a rendeletalkotási lehetőséget. Rendeletalkotásra nem került sor, de a rendeleti szabályozás lehetőségét nem vetette el, az építési szabályokkal összhangban tervezte a rendeletalkotást. 2026. február végén újabb egyeztetés volt, melynek eredményeként teszek javaslatot rendelet megalkotására.

Jogalkotási javaslat:

Javaslom önkormányzati rendeletben szabályozni a zártkerti ingatlanok művelési alól kivonásának lehetőségét.

Figyelemmel a fentiekre, kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a hozzákapcsolódó rendelet-tervezetet megtárgyalni szíveskedjen!

Csemő, 2026. március 06.

Szűcs Judit s.k.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében:

„(1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.”

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.”

A fentiek alapján az Rendelet megalkotásához kapcsolódó hatásvizsgálat eredményei a következők:

Várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások: a törvényi felhatalmazás alapján a lakosság részére a kedvezményes lehetőség biztosítása.

Várható környezeti hatások, egészségi következmények: az érintett ingatlanok nem a földforgalmi törvény alapján kerülhetnek értékesítésre.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: Nincsenek.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában zártkerti ingatlan művelés alól kivonása a földforgalmi törvény alapján történhet.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Rendelkezésre állnak.

Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről

[1] A szabályozás célja Csemő Község közigazgatási területén elősegíteni a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

vagy A szabályozás célja Csemő közigazgatási területén a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzésének támogatása.

[2] Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya kiterjed a Csemő község közigazgatási területén lévő, minden, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra.

2. § A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a rendelet hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonosa.

3. § Az önkormányzat lehetővé teszi a tulajdonos részére az 1. §-ban meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana vagy megosztása esetén annak meghatározott része művelési ágának, művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezési szerint.

4. § Ez a rendelet a kihirdetést követő nap lép hatályba.