



**Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:**

**2025. szeptember 25.  
Rendes ülés**

**Napirendi pont:**

**3.**

**Az előterjesztés minősített többséget igényel:**

**IGEN/NEM**

**Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:**

**Az előterjesztés NYÍLT ülésen tárgyalandó.**

**Az előterjesztés tárgya:**

**A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotása – első olvasat**

**A napirend előterjesztője:**

**Dr. Kovács Timea jegyző**

**Az előterjesztést készítette:**

**Dr. Kovács Tímea jegyző és Marsalné Kovács Judit főépítész**

**Döntési javaslatok száma és formája:**

**1  
rendelet-tervezet**

**Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:**

**-**

**Melléklet:**

**rendelet-tervezet**

**Előterjesztést véleményező Bizottságok:**

**Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Jogi Ügyrendi Bizottság**

**Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:**

**Kiadási dátum:**

**2025. szeptember 18.**

## ELŐTERJESZTÉS

### Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 25-ei ülésére, a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotásáról – első olvasat

Tisztelt Képviselő-testület!

#### Előzmények:

**A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.**

Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Ezek nem voltak részei a termelőszövetkezeti rendszernek, inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták. Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Tehát ezeknek a területek jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltértek egymástól.

Innen eredeztethető, hogy **sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban** (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeper) tartanak nyilván, **de a valós használata ettől eltér.** Ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket. Vannak azonban olyan zártkerti ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak a mezőgazdasági művelés alól. Így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett” megnevezés szerepel.

**A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni,** függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják. (A zártkert megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyeper), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.)

Amennyiben a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor **vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok.** E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló zártkertekre, amelyek **korlátok közé szorítják ezen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását.**

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 Földforgalmi törvény szabályai szerint zajlik, ami jóval körülményesebb és hosszadalmasabb folyamat.

Ezért is 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.**

### **Jogszabályi háttér:**

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 211. §-a 2025. június 26. napi hatályba lépéssel új szabályt vezetett be a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan.

Ennek megfelelően a jelenleg hatályos **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény** (a továbbiakban: Törvény) 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 ingatlan-nyilvántartásban 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.”*

A Törvény 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 ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. **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.

**Fontos** hangsúlyozni, hogy az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz. Ahhoz, hogy egy zártkerti ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata: különösen az övezeti besorolás (Pl. üdülőövezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.), és a telekméret megfelelése.

### **Jogalkotási javaslat:**

Tekintettel arra, hogy Albertirsán a belterületi határon (ami jellemzően a beépítésre szánt terület határa is egyben) belül is találhatók zártkerti ingatlanok, azok mielőbbi egyszerűbb belterületbe vonása érdekében indokolt, hogy az Önkormányzat rendeletben engedje a

művelés alól kivett területként történő bejegyzés kérelmezését. A település belterületi határán kívüli, nem beépítésre szánt területen található, továbbá feltételhez kötött építési joggal sem bíró külterülethez tartozó zártkerti ingatlanok esetében a művelés az elsődleges cél, e körben a kivonás kérelmezését nem indokolt önkormányzati rendelet alapján lehetővé tenni.

A fentiek figyelembevételével készült, mellékelt rendelet-tervezet a jelenlegi belterületi határ mellett a helyi építési szabályzat alapján tervezett belterületi határt is figyelembe veszi, azon belül is engedélyezi a kivonás kérelmezését.

A törvény 91. § (2c) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.

A Kormányrendelet az előterjesztés megírásának napjáig nem került elfogadásra, ami miatt a földhivatalok nem tudják befogadni az ügyfelek zártkerti ingatlanok kivonására vonatkozó kérelmét abban az esetben sem, ha az azok alapjául szolgáló önkormányzati rendeletek már megalkotásra kerültek és a kérelem az abban foglaltaknak megfelel.

Amennyiben elfogadjuk az önkormányzati rendeletet a kormányrendelet hatálybalépése előtt, nagyon nehéz lesz kommunikálni a lakosság felé, hogy ez még csak egy elvi lehetőség, az ingatlanok kivonását nem kezdhetik meg, a kérelmüket a földhivatal nem fogadja.

Fentiek miatt javaslom, hogy a Képviselő-testület első olvasatban tárgyalja a rendelet-tervezetet, és annak elfogadásáról csak a kormányrendelet hatálybalépését követően döntsön.

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

Albertirsa, 2025. szeptember 18.



dr. Kovács Timea  
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete az avar és kerti hulladékégetés, valamint a szabadtéri tűzgyújtás helyi szabályairól szóló 12/2024. (III.28) számú önkormányzati rendelet módosításáról

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:

aa) Várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

*Belterület határán belüli ingatlan esetében lehetővé teszi a tényleges állapotnak megfelelően a jogi helyzet rendezését. Beépítésre szánt területeken és a feltételhez kötött építési joggal bíró területeken lehetővé teszi, hogy az ingatlanok a helyi építési szabályzatnak megfelelően a beépíthetők legyenek.*

ab) Várható környezeti hatások, egészségi következmények:

*A település külterületén biztosítja, hogy a beépítésre nem szánt területeken elhelyezkedő vagy feltételhez kötött építési joggal nem bíró, a művelés alól korábban nem kivett zártkerti ingatlanok művelés alatt maradjanak.*

ac) Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

*Nincsenek.*

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

*A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában zártkerti ingatlan művelés alól semmilyen körben nem vonható ki.*

c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

*Rendelkezésre állnak.*

**Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) önkormányzati  
rendelete**

**a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

[1] A szabályozás célja Albertirsa Város közigazgatási területe azon részének meghatározása, mely területen található zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

[2] Albertirsa Város Önkormányzata 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) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése Albertirsa Város közigazgatási területének Albertirsa Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint meghatározott

a) meglévő vagy tervezett belterületi határán belüli részén vagy

b) beépítésre szánt területén

elhelyezkedő zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető.

**2. §**

Ez a rendelet 2025. ....-án lép hatályba.

Jutasiné Klein Kitti  
polgármester

dr. Kovács Timea  
jegyző

Kihirdetve: 2025.....

dr. Kovács Timea  
jegyző

### Végső előterjesztői indokolás

Albertirsa településen a belterület határán (ami jellemzően a beépítésre szánt terület határa is egyben) belül is található zártkerti ingatlanok, azok mielőbbi egyszerűbb belterületbe vonása és a tényleges állapotnak megfelelő jogi helyzet rendezése érdekében indokolt, hogy az Önkormányzat rendeletben engedje a művelés alól kivett területként történő bejegyzés kérelmezését. Szintén indokolt, hogy a belterületi határon kívül eső beépítésre szánt vagy feltételhez kötött építési joggal bíró területeken található zártkert esetében lehetőség legyen a művelés alóli kivonásra.

A település belterületi határán kívüli, beépítésre nem szánt vagy feltételhez kötött építési joggal nem bíró zártkerti ingatlanok esetében a művelés az elsődleges cél, e körben a kivonás kérelmezését nem indokolt önkormányzati rendelet alapján lehetővé tenni.