



Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:

2025. november 27.

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

A napirend előterjesztője:

Dr. Kovács Timea jegyző

Az előterjesztést készítette:

Dr. Kovács Tímea jegyző

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. november 20.

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27-ei ülésére, a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotásáról – első olvasat

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A Képviselő-testület a 2025. október 05-ei ülésén tárgyalta a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről szóló, tájékoztató előterjesztést.

A testületi ülésen ismertettük a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvényt, mely módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, így ismételten lehetőséget nyílt a zártkerti ingatlanok helyzetének rendezésére.

40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

„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 módosítás 2025. június 26-án hatályba lépett. A fenti módosítás felhatalmazást adott a kormánynak rendelet alkotására, azonban ezt a végrehajtási jogszabályt az október 05-ei képviselő-testületi ülés napjáig még nem tették közzé.

A Magyar Közlöny 126. számában 2025. október 30-án jelent meg a családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet, mely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet egészíti egy új alcímmel, „14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása módosítása”. A jogszabály 2025. október 31-én lépett hatályba.

A jogszabály szerint a zártkerti ingatlantulajdonosa által kezdeményezett eljárásra vonatkozó előírás, hogy 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.

A törvény hatálybalépést követően számos lakossági megkeresés érkezett a Hivatalba, melyben az önkormányzati rendelet felől érdeklődtek.

Jogsabályi háttér:

Az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény** (a továbbiakban: Törvény) 91. § (5) bekezdése felhatalmazást ad a Képviselő-testületnek hogyan 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 megfelelőssége.

Jogalkotási javaslat:

A törvényalkotó a képviselő-testület mérlegelésére bízta, hogy egyes területeken, vagy akár a város teljes területén lehetővé teszi-e a zártkertek művelés alóli kivonását.

A rendelet megalkotása előtt a Képviselő-testület az alábbiakat mérlegelte:

- A kivonás lehetőségének biztosítása az olyan külterületi ingatlanok esetében indokolt, amely egyértelműen lakott terület. Ezek a zártkertek a gyakorlatban jellemzően már átalakultak állandó lakóhellyé vagy rekreációs célú tájhasználatúvá. Ilyen esetekben a művelésből való kivonás nem jelent tényleges funkcióváltást, hanem csupán a földhivatali nyilvántartás állapotát igazítja a valósághoz.
- A kivonás lehetőségének a meglévő vagy tervezett belterületi határán belüli részén vagy beépítésre szánt területén elhelyezkedő zártkerti ingatlanokra való korlátozása méltánytalan lenne azon zártkerti ingatlan tulajdonosok esetében, akiknek ingatlana nem ezeken a területen helyezkedik el, de a kivonás esetükben sem jelentene valós funkcióváltást.
- A kivonás lehetőségének biztosítása a telkek forgalomképességére gyakorolt hatás mellett valószínűleg felgyorsítja a zártkertek beépülését. Jelenleg is létező tendencia a zártkertekben gazdasági épület létesítése, melyet lakóingatlanként használnak. Az ott lakók számának növekedésével egyidejűleg számos lakossági igény merül fel

külterületen a különböző közművek és a közszolgáltatások létrehozására, bevezetésére, fejlesztésére.

A fentiek figyelembevételével és mérlegelésével készült el a mellékelt rendelet-tervezet, amely a város egész területére nézve lehetővé teszi a zártkerti ingatlanok kivonását.

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

Albertirsa, 2025. november 20.



dr. Kovács Timea
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

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:

A szabályozás célja Albertirsa Város közigazgatási területén elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

ab) Várható környezeti hatások, egészségi következmények:

Nem relevánsak.

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 területén elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

[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 elhelyezkedő valamennyi zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető.

2. §

Ez a rendelet 2025. december 1-jén lép hatályba.

Jutasiné Klein Kitti
polgármester

dr. Kovács Timea
jegyző

Kihirdetve: 2025.....

dr. Kovács Timea
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény, mely módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, felhatalmazta a települési önkormányzat képviselő testületét, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.