

Jánossomorja Város Önkormányzata

Polgármesterétől

6./ELŐTERJESZTÉS

a 2026. május 27-ei képviselő-testületi ülésre

- Tárgy:** A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
- Előterjesztő:** dr. Péntek Tímea jegyző
- Megtárgyalta:** Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. április 29-ei ülésén döntött arról, hogy meg kívánja alkotni a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendeletet, azonban kizárólag **a beépítésre szánt területek esetén kívánja engedélyezni, valamint a kivonás lehetőségét megteremteni.** Felkérte továbbá a jegyzőt, hogy a rendelet-tervezetet e szempont figyelembevételével készítse elő. Jelen előterjesztésben a Képviselő-testület fenti döntésnek, felkérésének teszünk eleget.

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) és a XI. Fejezete a következő 40/E. alcímmel egészült ki:

„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 ingatlannyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana** (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) **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 törvényi módosítás célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

Az Inytv. 91. § (5) bekezdése alapján **felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.** Fenti felhatalmazás lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, illetve, hogy meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A Kormány az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) módosításával szabályozta a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő **bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat,** azaz módosította az Inyvhr.-t és kiegészítette a 14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása alcímmel.

A fenti változással összhangban módosították a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. 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 (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlannyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül. A fentiek alapján a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (kifüggesztéssel járó eljárás) a kivett zártkerteket nem érinti.

Azonban fel kell nyomatékosan hívni a figyelmet arra vonatkozóan, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” művelési ág megnevezést kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy belterületbe vonásra kerül, közmű-és úthálózat kerül kiépítésre és lakóházzal vagy egyéb más épülettel beépíthető lesz. Amennyiben engedély nélkül építményt helyeznek el, vagy építési tevékenységet folytatnak, a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal jogosult eljárni, mint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi igazgatási szerv.

HATÁSVIZSGÁLAT

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

Társadalmi hatása: Van.

Gazdasági, költségvetési hatása: A rendelet megalkotása költségvetési hatással nem bír.

Környezeti, egészségügyi hatása: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Van, az adminisztrációs terhek növekednek.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei: A rendeletalkotás célja, hogy megállapítsa a település mely ingatlanai vonatkozásában van lehetőség a zártkertek művelés alóli kivonására. Amennyiben a T. Képviselő-testület a rendeletet nem alkotja meg, úgy nem lesz lehetőség az ingatlanok kivonására és másként történő hasznosítására.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet alkalmazása nem igényel többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételeket, azok adottak.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és fentiekben döntést hozni szíveskedjen.

Jánossomorja, 2026. 05. 18.

dr. Péntek Tímea s.k.
jegyző