



Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 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.

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

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Jánossomorja Város közigazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott a helyi építési szabályzatról szóló 21/2017.(XI. 30.) önkormányzati rendelet szerinti egészben, vagy részben beépítésre szánt ingatlanokra – ide nem értve a zártkerti fekvésben a jelen rendelet hatálybalépéskor már művelés alól kivett területként nyilvántartott ingatlanokat – és azok ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett tulajdonosaira.

2. §

Az 1. § szerinti ingatlanok esetében Jánossomorja Város teljes közigazgatási területén kérelmezhető, Jánossomorja Város Önkormányzata lehetővé teszi - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezése szerint - az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

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: Inyvtv.) 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 Inyvtv. 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.