

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. november 27-i nyilvános ülésére

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény lényeges változást vezetett be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában: a helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivataltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A zártkerti ingatlanok többsége már nem mezőgazdasági célt szolgál, de a jelenlegi szabályozás szigorú forgalmi és használati korlátozásokat ír elő. Ez sok zártkert beépítését és értékesítését akadályozza, különösen azokban a térségekben, ahol a zártkerti ingatlanok valójában üdülési, lakhatási vagy vegyes célokat szolgálnak.

Az ingatlan zártkert művelés alól kivonása nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. **A művelés alól kivonással az ingatlan viszont telekadó fizetési kötelezettség alá esik, a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napjától. Az ingatlan besorolása a Helyi építési szabályzatban ettől nem fog változni nem lesz beépíthető, nem lesz belterület.**

A rendelet megalkotását követően a tulajdonos kérheti zártkerti ingatlana „művelés alól kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A kivonás a zártkert meghatározott részére is kérhető, ebben az esetben azonban kötelező a telek megosztása, hogy a nyilvántartás pontos maradjon.

A helyi igényeket figyelembe véve javaslom a rendelet megalkotását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Alsóörs község Önkormányzata Képviselő-testületének /2025. (XI. 30.) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete 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] Alsóörs Község Önkormányzat 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. § A rendelet hatálya kiterjed a Alsóörs Község közigazgatási területén lévő 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 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 kihirdetését követő napon lép hatályba.

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi Önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(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 zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezetnek társadalmi hatása nincs.

A Tervezet jelentősebb gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztethet, mivel a művelés alól való kivonás következtében az ingatlanok a telekadó hatálya alá kerülnek.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotását a település területén lévő zártkerti ingatlanok könnyebb adásvétele és szélesebb körű hasznosíthatósága indokolja.

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

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.