

3. előterjesztés

Csávolgy Községi Önkormányzat 2025. december 11-i nyilvános ülésére
a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 2025. június 26. napjától hatályos módosítása értelmében újra lehetőség nyílik a zártkerti ingatlanok művelési ágának „művelés alól kivett területként” történő átvezetésére, amennyiben a zártkerti ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat rendeletében ezt lehetővé teszi.

A törvény adta lehetőség tehát az önkormányzat döntésén múlik, aminek hiányában a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó szándékra tekintettel földvédelmi eljárás lefolytatását követően, és jelentős anyagi terhet jelentő földvédelmi járulék kifizetése mellett van csak lehetőség – továbbra is a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása.

A művelési alóli kivonásra vonatkozó eljárási szabályok hiányában az önkormányzatok jelentős része nem élt ezen új rendeletalkotási hatáskörével, kivárt az eljárásrend hatályba lépéséig. Erre 2025. október 31-én került sor, mely naptól az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) kiegészült egy új a „Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása” elnevezésű alcímmel.

A „zártkert” olyan különleges külterületi egység, melyben az ingatlanok eredetileg mezőgazdasági művelésre (pl. szőlő, gyümölcsös, kert) volt kijelölve, azonban jelenleg ezek a területek inkább hétfélig házas, pihenő övezetökké alakultak át, egyidejűleg a mezőgazdasági jelleg háttérbe szorult.

A tulajdoni lapon zártkertként nyilvántartott ingatlanok fontos jellemzője, hogy rájuk a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a tulajdoni lapon nem szerepel a „művelés alól kivett” bejegyzés.

Az ingatlan tulajdonosai számára a művelés alól történő kivonás indokolt lehet, mert egyrészt a művelési ág alóli kivonással megszűnik az ingatlanművelési kötelezettség, másrészt ha az ingatlan már nem minősül termőföldnek, akkor a tulajdonjog megszerzésére, valamint az adásvétel menetére nem vonatkoznak a földvédelmi törvény előírásai.

A zártkerti ingatlanokon található pl. gazdasági épület funkciójú épületek vásárlásához a pénzintézetek jellemzően nem nyújtanak lakáshitelt, illetve az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatások sem vehetők igénybe. A művelés alól kivont ingatlanok esetén a TÉKA (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) nagyobb – 10 % mértékű – beépítési arányt állapít meg. E rendelkezések elősegítik a kivont ingatlanokon álló épület lakóépületté történő átminősítését.

A kivonás után az ingatlan tulajdonosa mentesül a mezőgazdasági földhasználattal kapcsolatos adminisztratív kötelezettségek alól is, mint például a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentkezés.

A művelés alól kivont ingatlan piaci értéke az eddig felsorolt előnyökre tekintettel magasabb, mint egy szigorúan mezőgazdasági célra használható zártkerti ingatlané.

A zártkerti ingatlan „zártkerti művelés alól kivett terület”-ként történő ingatlan-nyilvántartási megjelölését eredményező, **adatváltozás bejegyzése iránti kérelemben meg kell jelölni a bejegyzést lehetővé tevő önkormányzati rendeletet.**

A zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell nyilvántartásba venni, és amennyiben az ingatlanon a kérelem benyújtásakor épület állt, úgy a „zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezés mellett fel kell tüntetni a fennálló épület fő rendeltetésének jellegét is.
A kivett területként történő bejegyzés épület feltüntetése iránti kérelemmel együtt is beadható.

Az adatváltozás bejegyzése iránti eljárás azonban nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

A zártkerti ingatlan meghatározott részére irányuló kivonás kérelmezésekor a megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni. A kérelemben meg kell jelölni, hogy a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön művelős alól kivonásra.

Amennyiben a helyi önkormányzat rendeletében biztosítja a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonását, úgy a Földhivatali portálon elérhető „Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem” formanyomtatvány használatával az ingatlan tulajdonosa, több tulajdonos esetén valamennyi tulajdonosa papír alapon, vagy online az e-Papír szolgáltatás igénybevételével kérheti az adatváltozás bejegyzésére irányuló eljárás lefolytatását.

Kérem a Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50.§-a alapján minősített többséggel elfogadni szíveskedjen!

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1)-(2) bekezdései szerint 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.

Fentiekre tekintettel az alábbi tájékoztatást adom a Tisztelt Képviselő-testület részére:

- I. A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai a várakozásom szerint az alábbiaknak megfelelően alakulnak:
 - I/1. Társadalmi, gazdasági hatások: A rendelet lehetővé teszi a zártkerti területeken a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területté történő átminősítésének egyszerűsítését, így a jelenlegi tényleges területhasználat és a földhivatali nyilvántartás között jelentős különbség mérséklődik.
 - I/2. Költségvetési hatások: Az előterjesztés nincs hatással van az önkormányzati bevételek és kiadások főösszegére.
 - I/3. Környezeti és egészségügyi következmények: A rendelettel érintett személyek részére a művelés alóli kivonás a tényleges használat szerinti és az előírásoknak való megfelelést is szolgálja.
 - I/4. Adminisztratív terheket befolyásoló tényezők: a szabályozás következtében a hivatal adminisztrációs terhei változatlanok vagy csekély mértékben nőnek.
- II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: a szükségességet az előterjesztésben kifejtettem, a rendelet megalkotásának elmaradása esetén az I. pontban részletezett hatások részbeni elmaradásával lehet számolni.
- III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek az önkormányzatnál, a hivatalnál, az intézményeknél rendelkezésre állnak, többletkiadás, többletköltség nem merül fel az alkalmazás során.

Csávolgy, 2025. december 2.


Csala Józsefné
polgármester

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről

[1] A jogalkotó az ingatlanok tényleges használata és az ingatlan-nyilvántartása közötti ellentmondás feloldása érdekében Csávoly község közigazgatási területén biztosítani kívánja az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének egyszerűsítését.

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

1. §

Csávoly község közigazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai e rendelet alapján kérelmezhetik ezen ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

2. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a képviselő-testületek jogosulttá váltak az általuk közvetlenül igazgatott terület tekintetében a település azon részének meghatározására, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

2025. október 30-án a Magyar Közlönyben kihirdetésre került a 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet, mely meghatározta az ezzel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási részletszabályokat, így megnyílt a lehetőség az önkormányzati rendeletek megalkotására, valamint az azokban megszabott körben az ingatlan-nyilvántartási eljárások megindítására.

A rendelet megalkotásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásban egyszerűsödik és olcsóbbá válik a zártkerti ingatlanok művelési ág alóli kivonása Csávoly község közigazgatási területén.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet lehetővé teszi a zártkerti területeken a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területté történő átminősítésének egyszerűsítését, így a jelenlegi tényleges területhasználat és a földhivatali nyilvántartás között jelentős különbség mérséklődik.

A rendelet megalkotásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a zártkerti művelési ág alóli kivonás során Csávoly község közigazgatási területén:

- lehetővé válik a földvédelmi járulék nélküli művelés alól való kivonás,
 - nem kell lefolytatni a termőföld végleges más célra történő igénybevételének engedélyezési eljárását és
 - megszűnik az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége.
- A rendelet megalkotásával azonban a rendelet alapján átminősített ingatlanok
- beépíthetősége változatlan marad,
 - változatlanul maradnak a jelenlegi övezeti besorolásban, és a művelés alól kivett ingatlan nem válik belterületté, amennyiben nem a tervezett belterületi határon belül van jelenleg is,
 - nem kerülnek beépítésre szánt övezetbe, amennyiben a jelenlegi övezeti besorolás szerint nem abban vannak
 - nem módosulnak a telekre vonatkozó építésügyi előírások, azaz az adott ingatlan beépítési szabályai változatlanok maradnak.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.