

ELŐTERJESZTÉS
Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 2-i ülésére

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 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 ingatlan-nyilvántartásban 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 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.

A jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanokat – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozások alá vonja, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti. A módosítás ezért 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 ingatlan-nyilvántartásban, 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 az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” művelési ág megnevezést kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy belterületbe vonásra kerül, illetve nem jelenti azt, hogy lakóházzal vagy egyéb más épülettel beépíthető lesz.

Előzetes hatásvizsgálat

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:

Belterület határán belüli ingatlan esetében lehetővé teszi a tényleges állapotnak megfelelően a jogi helyzet rendezését. Beépítésre szánt területeken és a feltételhez kötött építési joggal bíró területeken lehetővé teszi, hogy az ingatlanok a helyi építési szabályzatnak megfelelően a beépíthetők legyenek.

ab) Várható környezeti hatások, egészségi következmények:

A település külterületén biztosítja, hogy a beépítésre nem szánt területeken elhelyezkedő vagy feltételhez kötött építési joggal nem bíró, a művelés alól korábban nem kivett zártkerti ingatlanok művelés alatt maradjanak.

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.

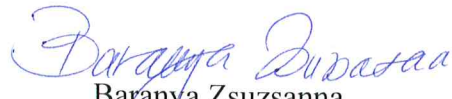
c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendeletet megalkotni szíveskedjenek.

Előterjesztés melléklete: - rendelettervezet

Süttő, 2025. november 26.


Baranya Zsuzsanna
alpolgármester

TERVEZET

Süttő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy meghatározza azon zártkerti ingatlanok körét, amely ingatlanok tulajdonosa(i) a művelés alóli kivonást kérelmezheti(k) és ezáltal lehetővé tegye az ingatlan tulajdonosának kérelmére az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által megteremtett lehetőséggel élve.

[2] Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testületének az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Süttő Község közigazgatási területén lévő valamennyi olyan zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető a művelési ág alól kivett területként történő bejegyzés, amelyet az ingatlan-nyilvántartás zártkertként tart nyilván.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Nothartné Viszked Georgina
polgármester

Styeczné Padányi Mónika
jegyző

A rendeletet 2025. december napján kihirdettem.

Styeczné Padányi Mónika
jegyző