

ELŐTERJESZTÉS

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény alapján, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan 2025. június 26-i hatálybalépéssel az alábbi rendelkezésekkel 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.”

Az Inyvtv. 91. §-a a következő (2c) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(2c) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.

(5) Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) 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.”

A jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan, függetlenül a tényleges mezőgazdasági célú használattól, szigorú forgalmi és használati korlátozásokat állapít meg. A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt nem szolgáló zártkerti ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációt és időt igényel.

A jogszabálmódosítás indoklása értelmében a módosítás célja, hogy elősegítse a zártkerti fekvésben nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását – *gyorsított eljárás, földvédelmi járulékot nem kell megfizetni*-, valamint ez alapján, ezen ingatlanok adásvételének folyamata is egyszerűsödik, mivel a továbbiakban nem vonatkoznak rájuk a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult – *kifüggesztés* – értékesítési szabályok.

Korábbi szabályozás alkalmával, pár éves időintervallumban 2017. december 31-ig, a tulajdonosok élhettek az egyszerűsített eljárással, és kezdeményezhették a zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. Kaposvár igazgatási területén a zártkerti ingatlanok 32 %-a művelés alól már kivont.

Az önkormányzatoknak tehát helyi rendeletben kell megállapítani, hogy mely zártkertek, zártkerti területek esetében engedélyezi, illetve támogatja a művelési ágból történő kivonást.

Tekintettel a már művelés alól kivont ingatlanok vegyes területi elhelyezkedésére és arányszámára, valamint arra, hogy a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása nem jelenti az ingatlanok építészeti helyzetének változását, mivel a településrendezési tervi besorolás e területek vonatkozásában továbbra is kertes mezőgazdasági területek maradnak, nem javaslom a zártkerti területek között különbséget tenni a kivonás vonatkozásában. A kivonás lehetőségét a teljes közigazgatási területen, korlátozás nélkül indokoltnak tartom.

Fentiek alapján a kérem a Tisztelt Közgyűlést a rendelet tervezet elfogadásával a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotására.

Kaposvár, 2025. október 28.

dr. Csillag Gábor
jegyző

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.... ..) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

- [1] E rendelet célja, hogy meghatározza Kaposvár közigazgatási területén azon zártkerti ingatlanok körét, amelyek esetében a mezőgazdasági művelés alóli kivonás kérelmezhető, ezáltal lehetővé téve 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] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 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, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet hatálya kiterjed a Kaposvár közigazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott ingatlanokra – ide nem értve a zártkerti fekvésben a rendelet hatálybalépéskor már művelés alól kivett területként nyilvántartott ingatlanokat – és azok ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett tulajdonosaira.

2.§

A rendelet hatálya alá tartozó valamennyi ingatlan esetében Kaposvár Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén kérelmezhető 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 kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kaposvár, 2025. november 27.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

**a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló
Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
..../2025. (.....) önkormányzati rendeletének indokolása**

Általános indokolás

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény alapján, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosítása miatt vált szükségessé.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A rendelet hatályának megállapítása.

2.§-hoz

A zártkerti ingatlanok érintettségének meghatározása.

3.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének/2025. (.... ..) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A rendelet hatása: Az ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítása, egyszerűsített módon történő kivonás lehetőségének biztosítása, ezzel együtt, értékesítés esetén az adminisztrációs terhek és idő megtakarítás.	Nem jelentkezik	Nincs hatással	Nem jelentkezik	Nem jelentkezik
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A rendelet megalkotása magasabb szintű jogszabályok változása miatt vált szükségessé.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A zártkerti ingatlanok tulajdonosai a művelési ágból történő kivonást nem kezdeményezhetik a földhivatalnál, mellyel a korábbi jogszabályi rendelkezésekkel szemben jelentős sérelem érné őket.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: nem jelentkezik	Szervezeti: nem jelentkezik	Tárgyi: nem jelentkezik	Pénzügyi: nem jelentkezik	