

Előterjesztést készítette: Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: rendelet-tervezet

Elfogadása: minősített többségű döntést igényel

| | dátum | aláírás |
|--------------|--------------|---|
| Előadó | 2026 JAN. 22 |  |
| Közreadás | 2026 JAN. 23 |  |
| Polgármester | 2026 JAN. 22 |  |
| Jegyző | 2026 JAN. 22 |  |

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat

Képviselő-testülete **2026. január 29.** napján tartandó

rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület korábban az 58/2001. (IV.26.) Kt. határozatában döntött a Településszerkezeti Terv elfogadásáról. A határozat 2. pontjában döntöttek a zártkerti területek) ütemezett belterületbe csatolásáról. Ez a földkönyv szerint jelenleg mintegy 140 darab, összesen ~14,00 ha térmértékű ingatlant érint.

2025. november 30-án megjelent az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosítása, ami kiegészült a "Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása" alcímmel.

Ezt megelőzően az Országgyűlés elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt is.

A módosítások lényege a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában, hogy a jogszabályok hatályba lépését követően

- 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, és
- nem minősül más célú hasznosításnak a zártkerti ingatlannak az Inyvtv. szerinti eljárásban történő művelésből való kivonása.

A zártkerti ingatlanok jogi besorolása problémás terület, hiszen a zártkertek mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, így szigorú forgalmi – pl.: állam elővásárlási joga,

kifüggesztés, stb. – korlátozásokkal érintettek, annak ellenére, hogy e területek döntően már egyáltalán nem szolgálnak semmilyen mezőgazdasági célt. A zártkertek értékesíthetősége a fenti okoknál fogva jelentősen korlátozott.

Azzal, hogy nem minősül más célú hasznosításnak a zártkert művelésből való kivonása, nem kell az ingatlan tulajdonosának a kivonással – a sokszor jelentős mértékű – földvédelmi járulékot megfizetni, egyszerűsíti az adásvételt és az ingatlannal kapcsolatos egyéb eljárásokat. A tulajdonosok ezzel a rendelettel lehetőséget kapnak ingatlanaik – földhivatalnál kezdeményezett –, földvédelmi járulék megfizetése nélküli művelésből való kivonására, egyszerű ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel.

Fontos, hogy a művelésből való kivonás nem jelenti a telek – földhivatali értelemben – „fekvés”-ének megváltozását, a belterületi fekvésbe a földrészlet csak – az önkormányzatnál kezdeményezett, és a képviselő-testület által támogatott – földhivatali hatósági eljárás lefolytatását követően kerülhet.

Csobánkán a zártkerti ingatlanok belterületben, lakóövezetekben helyezkednek el, beépítésük – a HÉSZ adott lakóövezetre előírt szabályai szerint – jelenleg is lehetséges. A rendelet tehát nem érinti az ilyen ingatlanok beépíthetőségét.

A rendelet lehetőséget ad az 58/2001. (IV.26.) Kt. határozatban foglaltak végrehajtásának felgyorsítására, és a helyi településrendezési eszközökkel korábban megfogalmazottaknak megfelelő, egységes, rendezett településkép kialakítására.

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Melléklet - 9/2026.

Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről

[1] A rendelet megalkotásával Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi a ténylegesen már nem mezőgazdasági funkciót betöltő, de még mezőgazdasági művelés szerinti művelési ágba sorolt zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

[2] Csobánka 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 területi hatálya Csobánka község közigazgatási területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvésben nyilvántartott ingatlanokra teljeskörűen kiterjed.

2. §

A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes, és jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely az 1. § szerinti valamely ingatlan tulajdonosa.

3. §

A rendelet tárgyi hatálya az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárásokra terjed ki.

4. §

Az Önkormányzat lehetővé teszi az 1. § szerinti ingatlanok tulajdonosainak az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését az ingatlanügyi hatóságnál.

5. §

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

Végső előterjesztői indokolás

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS ÉS ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet tervezetéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdés szerint A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását.

1. Előzmények

2025. november 30-án megjelent az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosítása, ami kiegészült a "Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása" alcímmel.

Ezt megelőzően az Országgyűlés elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (Inytv.), és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt (Tvt.) is.

A módosítások lényege a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában, hogy a jogszabályok hatályba lépését követően

- a helyi önkormányzat rendeletben (Ör.) dönthet úgy, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivataltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, és
- nem minősül más célú hasznosításnak a zártkerti ingatlannak az Inytv. szerinti eljárásban történő művelésből való kivonása.

1. Hatások

1. A társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

Mára a község területén lévő zártkerti ingatlanok alapvetően nem mezőgazdasági hasznosításúak, ezek nagyrészt a településrendezési eszközökben rögzített beépíthetőségű nyaraló, üdülő, vagy lakóingatlanok. A belterületen számottevő mezőgazdasági tevékenység nem folyik. Ezek az ingatlanok az eredeti szabályozási célnak nem felelnek meg, funkciójukat rég nem töltik be. A cél a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítása.

A megalkotásra javasolt Ör.-nek a zártkerti ingatlanok tulajdonosaira van közvetlen gazdasági hatása, hiszen azzal, hogy a nem minősül más célú hasznosításnak a zártkert művelésből való

kivonása, nem kell a kivonással – a sokszor jelentős mértékű – földvédelmi járulékot megfizetni, egyszerűsíti az adásvételt és az ingatlanhoz kapcsolatos adásvételt, stb.

Az Ör. megalkotásának – közvetlen – költségvetési hatása nincsen.

1.

1. A környezeti és egészségi következmények

Az Ör. megalkotása – közép-, de inkább hosszútávon – lehetőséget ad az egységes, rendezett településképp kialakítására.

Egészségügyi következmények nincsenek.

1.

1. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Azzal, hogy a művelésből való kivonás, illetve adásvétel során nem kell az ingatlan esetében az állam elővásárlásával, kifüggesztéssel kapcsolatos, és más eljárást lefolytatni, a tulajdonosok adminisztratív terhe és a költségei csökkennek, az ügyintézési idő lerövidül.

A művelésből való kivonás hatósági eljárását felváltja a tulajdonosok által kezdeményezett – egyszerűbb és gyorsabb – ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárás, ezért a hivatal közreműködése itt a továbbiakban nem szükséges. Ezzel együtt számítani lehet a belterületbe vonási kezdeményezések számának növekedésével – hiszen a községben a zártkertek belterületen, beépíthető övezetben találhatók –, ez azonban a jelenleginél egyszerűbb, és rövidebb eljárás, mint a jelenlegi gyakorlat.

A Képviselő-testületnek nem kell egyedi döntést hozni minden művelésből való kivonás kezdeményezése estében.

1.

1. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. megalkotásának elsődleges célja, hogy a mezőgazdasági besorolású zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő művelésből való kivonásával biztosítsa az egységes településképet, és hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges használatához igazodó – településrendezési-településképi – szabályozási környezet kialakítását.

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, ami az elsődleges cél megvalósulását gátolja, és egyben a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti.

1.

1. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Az Ör. alkalmazásához nem szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi többlet-forrás.

1.

1. A tervezett jogszabály egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A tervezett jogszabálynak egyéb hatásai nincsenek.