

**Kántorjánosi Község Önkormányzat
Polgármesterétől**

4335 Kántorjánosi, Kossuth Lajos utca 14.
Tel/Fax: 06-44/550-017, 06-44/350-222
KRID: 355070157, 4335KKO
E-mail: polgarmester@kantorjanosi.hu
Web: <http://www.kantorjanosi.hu>



Száma: PH/34-36/2026./KT.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló új önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A zártkert olyan külterületen fekvő földrészlet, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlannyilvántartásban. Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Ezek a területek nem voltak részei a termelőszövetkezeti rendszernek, inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták. Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Ezeknek a területeknek a jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltértek egymástól. Innen eredeztethető, hogy sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep) tartanak nyilván, de a valós használata ettől eltér, ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket az ingatlanokat. Vannak azonban olyan zártkerti ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak a mezőgazdasági művelés alól, így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett” megnevezés szerepel.

A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják. (A zártkert megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.) Amennyiben a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok. E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló zártkertekre, amelyek korlátok közé szorítják ezen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását. Korábbi jogi szabályozás alapján a zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig kezdeményezhették az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségét, amely lehetővé tette, hogy „művelés alól kivett területként” vegyék nyilvántartásba azokat a földhivatali eljárásban. Akik nem tartották ezt a határidőt, azok számára ez az egyszerűsített eljárás lezárult, és az ingatlan átminősítése már a földforgalmi törvény szabályai szerint zajlik, ami jóval körülményesebb, költségesebb és hosszadalmasabb folyamat. Ezért is bír különös jelentőséggel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2025. június 26-án hatályba lépett módosítása, ami alapján az önkormányzat rendeletben lehetővé teheti, hogy a tulajdonos kérje a zártkerti ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett” területként történő bejegyzését az önkormányzati rendeletben meghatározott zártkertekre vonatkozóan. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 2025. október 31. napján lépett hatályba

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 211. §-a 2025. június 26. napi hatályba lépéssel új szabályt vezetett be a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan. Ennek megfelelően a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) egy új 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 törvény 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kapott a települési önkormányzat képviselő testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető. A fenti változással összhangban módosították a termőföld védelméről szóló 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 szükséges a kivonáshoz. A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (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.

Amennyiben egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz. Ahhoz, hogy egy zártkerti ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata: különösen az övezeti besorolás (Pl. üdülőövezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.), és a telekméret megfeleltetése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a vonatkozó rendelet-tervezet elfogadására.

Kántorjánosi, 2026. június 12.

Dr. Péter Zoltánné
polgármester

RENDELET-TERVEZET

KÁNTORJÁNOSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (.....) 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] Kántorjánosi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 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. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Kántorjánosi község közigazgatási területén lévő – átlagosnál jobb minőségű termőföldnek nem minősülő – 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 harmadik napon lép hatályba.

Dr. Péter Zoltánné
polgármester

Makó Beáta
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet megalkotásának célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi egyes zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.



**Előzetes hatásvizsgálat
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a alapján a rendeletet előkészítő jegyző előzetes hatásvizsgálatot végzett, melyben felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelettervezet előzetes hatásvizsgálatának megállapításai a következők:

Társadalmi, gazdasági, hatások:

A rendelet megalkotásának célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi egyes zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincsen. Gazdasági hatása a rendelet megalkotásának, hogy a művelés alól kivett ingatlanok forgalma fellendülhet, azok kapcsán növekedhet az építési kedv, hiszen a kivonásért egyébként fizetendő földvédelmi járulékot ezekben az esetekben nem szükséges megfizetni, ami eddig üresen álló ingatlanok benépesülését eredményezheti.

Környezeti és egészségügyi következmények:

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet megalkotása többlet terhet nem okoz, a polgárok számára egyszerűbb földhivatali eljárást eredményez a kivonás tekintetében, és egyszerűbb, jelentősen rövidebb és kiszámíthatóbb eljárást eredményez az érintett ingatlanok átruházása kapcsán.

A jogszabályok megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet biztosítja egyes zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól. A rendeletalkotás elmaradása megfosztja a törvényben lehetővé tett egyszerűsített kivonás lehetőségétől a kántorjánosi lakosokat.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendeletben rögzítettek végrehajtásához a személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre álltak.

A rendelet-tervezet elkészítésénél figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásait.

Kántorjánosi, 2026. május 27.


Makó Beáta
jegyző

