



Tiszajenő Község Polgármesterétől
 5094. Tiszajenő, Vasút utca 11 sz.
 Tel:56/434-550
 E-mail: info@tiszajeno.hu

Előterjesztés

Tiszajenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 26-án tartandó soron következő, nyílt testületi ülésére

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 2025. június 26. napjával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt új alcímmel egészítette ki, amely a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik az alábbiak szerint:

„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.”

Fenti szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelés alól kivett terület” jogi jelleggel történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A törvény felhatalmazást ad a Kormány számára a részletszabályok megalkotására és a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben szabályozzák a művelés alól történő kivonás lehetőségét.

A jelenleg hatályos jogszabályi környezetet vizsgálva a zártkerti ingatlanokra a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tft.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései vonatkoznak a zártkerti ingatlanok hasznosítási kötelezettségét és adásvételét érintően.

A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Ezek a területek kisebb alapterületű, mezőgazdasági célokat szolgáló ingatlanok voltak, inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták. Az idő múlásával a zártkertek egy részének tényleges használata átalakult, leginkább hétfői házakat, nyaralókat építettek rá, gazdálkodásra már nem jellemzően használták. Így a jogi helyzet és a tényleges állapot eltért egymástól. Jelenleg is vannak olyan zártkerti ingatlanok, melyek az ingatlan-nyilvántartásban mezőgazdasági művelési ágban vannak (szántó, szőlő, gyümölcsös), de a valós használat ettől eltér.

A zártkerti ingatlan művelési ágának azért van jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó szabályokat kell rá alkalmazni.

A Tfv. előírásai alapján termőföldnek minősül az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet jogszabályban meghatározott erdőnek minősül.

A Tfv. 5.§ (1) bekezdése alapján a földhasználó – ha e törvény vagy a végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség). A hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot szab ki.

A Tfv. 10.§ (1) bekezdése alapján a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani. **Amennyiben megtörténik a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása, úgy a földhasználó mentesül a jogszabályban előírt, a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyezési eljárás alól.**

A művelési ágban nyilvántartott ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációs terhet ró az ügylet szereplői számára. **Amennyiben azonban megtörténik a művelés alóli kivonás, úgy az ingatlan nem minősül termőföldnek, és az adásvételi-szerződés megkötésénél sem kell alkalmazni a Földforgalmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályait. A tulajdonszerzésnek nincs mennyiségi korlátja, az adásvétel egyszerűbb lesz, mivel nincs szükség a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására.**

A földtulajdonosok 2017. december 31-ig egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területté nyilvánítását, de több ingatlan is maradt ahol nem történt meg a módosítás, annak ellenére, hogy ténylegesen nem folyik rajtuk mezőgazdasági művelés.

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának következményei összegezve az alábbiak:

1. Tulajdonjog átruházása egyszerűsödik, az adásvétel során nem alkalmazandóak a Földforgalmi törvény előírásai, nincs mennyiségi korlát a tulajdonszerzésnél, nem szükséges az adásvétel hatósági jóváhagyása.
2. Megszűnik az ingatlan használatával kapcsolatos kötelezettség, az ingatlan szabadon hasznosítható lesz.
3. Megszűnik a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentkezés kötelezettsége.

A művelés alól történő kivonással nem változnak az ingatlanra vonatkozó építési szabályok. Az ingatlan beépíthetősége továbbra is attól függ, hogy az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásban van.

Javaslom, hogy a helyi rendelet megalkotásakor valamennyi, a település közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlan esetén tegye lehetővé a képviselő-testület a művelés alól történő kivonást.

Tisztelettel kérem előterjesztésem megvitatását és a mellékelt rendelet-tervezet jóváhagyását.

**Tiszajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(...) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

{1} Tiszajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását, valamint a zártkerti ingatlanok adásvételének, használatának, hasznosításának egyszerűsítését azzal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

{2} Tiszajenő Község Önkormányzata 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 hatálya Tiszajenő község közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanokra és azok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosaira terjed ki.

2.§ A rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai Tiszajenő Községi Önkormányzat teljes közigazgatási területén kérelmezhetik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E.§ rendelkezései szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

3.§ Ez a rendelet 2025. december 1. napján lép hatályba.

Tiszajenő, 2025. november 26.

Puskás Béla Csaba
polgármester

Gyapjasné Sepsi Erzsébet
jegyző

Kihirdetési záradék: A rendelet kihirdetve Tiszajenő, 2025. november

Gyapjasné Sepsi Erzsébet
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Általános indoklás

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 2025. június 26. napjával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt új alcímmel egészítette ki, amely a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik az alábbiak szerint:

„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.”

Fenti szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelés alól kivett terület” jogi jelleggel történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, amennyiben az önkormányzat rendelete azt lehetővé teszi.

Részletes indoklás

1.§ A rendelet hatályát tartalmazza

2.§ Meghatározza, hogy az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését Tiszajenő Községi Önkormányzat teljes közigazgatási területén lehet kérelmezni.

3.§ A rendelet hatálybalépésének dátumát tartalmazza.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

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 zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelettervezet előzetes hatásvizsgálatának megállapításai a következők:

Társadalmi, gazdasági, hatások: A rendelet lehetővé teszi Tiszajenő település közigazgatási területén a tényleges állapotnak megfelelően a jogi helyzet rendezését.

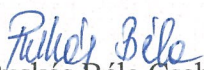
Környezeti és egészségügyi következmények: Nincsenek

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: Nincsenek

A jogszabályok megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában zártkerti ingatlan művelés alól nem vonható ki.

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

Tiszajenő, 2025. november 3.


Puskás Béla Csaba
polgármester