

ELŐTERJESZTÉS
Csapi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

A napirend előterjesztője:

Dr. Tóth László polgármester

Az előterjesztést készítette:

dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző

Döntéshozatal módja:

minősített többséggel, nyílt szavazással

Melléklet:

1 db hatásvizsgálati lap

1 db rendelet-tervezet

1 db Indokolás

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 kifejezetten a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik az alábbiak szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény

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.

91. § (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 szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a zártkerti ingatlan egy részére is kérhető, ebben az esetben viszont kötelező annak megosztása. Ez biztosítja azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a tényleges művelési ágának megfelelő hasznosítás kerüljön feltüntetésre.

A törvény felhatalmazást ad a Kormány számára a részletszabályok megalkotására és a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről.

A vonatkozó kormányrendelet még nem került kihirdetésre, ugyanakkor a – Kormány számára adott felhatalmazás terjedelme alapján – vélhetően a Kormányrendelet a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat fogja tartalmazni, amely érdemben nem érinti az önkormányzat számára adott felhatalmazás alapján alkotott rendeleteket.

ELŐTERJESZTÉS
Csapi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosításának 2025. júniusi hatályba lépése után megnövekedett érdeklődés/igény tapasztalható folyamatosan a lakosság részéről az önkormányzati szabályozás iránt.

A jelenleg hatályos szabályozási környezet:

Jelenleg a zártkerti ingatlanokra a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Termőföldtörvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezési egyaránt vonatkoznak, amelyek szigorú előírásokat tartalmaz a zártkerti ingatlanok hasznosítási kötelezettségére és adásvételére vonatkozóan.

A Termőföldtörvény 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 az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül;

A Termőföldtörvény 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy a **földhasználó** – ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint – **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). Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani. A hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot szab ki.

A Termőföldtörvény 10. § (1) bekezdése alapján a **termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani**, ide nem értve a 10. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Ugyanakkor a Termőföldtörvény alkalmazásában nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása, tehát ebben az esetben a földhasználó mentesül a jogszabályban előírt, a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyezési eljárás alól.

A földtulajdonok 2017. december 31-ig egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területté nyilvánítását, amely lehetőséggel sokan éltek, azonban maradtak továbbra is olyan ingatlanok, amelyek továbbra is valamely művelési ágban vannak nyilvántartva, függetlenül attól, hogy azokon tényleges mezőgazdasági művelés már nem folyik.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt ténylegesen már nem szolgáló ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációs teherrel jár az eladók és a vevők részére, és fennáll annak lehetősége, hogy a kérdéses ingatlant az adásvétel kifüggesztése miatt nem az eredeti vevő szerzi meg. Az eljárás időigényes, bonyolult, ezért a művelés alól ki nem vett ingatlanok forgalmi értéke a korábban zártkerti művelés alól kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Fontos kiemelni, hogy a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti. A kivonás után az ingatlannyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek, valamint a földhasználó mentesül a termőföld védelméről szóló törvényben előírt hasznosítási kötelezettség alól is.

ELŐTERJESZTÉS
Csapi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

Összefoglalva, a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása az alábbi következményekkel jár:

1. Használati korlátok és kötelezettségek megszűnése:

A művelési ág alóli kivonással az ingatlan vonatkozásában megszűnik a művelési kötelezettség, az ingatlan szabadon hasznosíthatóvá válik.

2. Tulajdonjog átruházása egyszerűsödhet:

Ha az ingatlan már nem minősül termőföldnek, akkor a tulajdonjog megszerzésére, valamint az adásvétel menetére nem vonatkoznak a földforgalmi törvény előírásai, aminek köszönhetően:

- a tulajdonszerzésének nincs mennyiségi korlátja,
- az adásvétel menete gyorsabb és egyszerűbb, mivel nincs szükség a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására,
- kiszámíthatóbb az adásvétel megvalósulása, mivel nem kell alkalmazni a földvédelmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályait.

3. Adminisztratív könnyítések:

A kivonás után az ingatlan tulajdonosa mentesül a mezőgazdasági földhasználattal kapcsolatos adminisztratív kötelezettségek alól is, mint például a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentkezés.

4. Az ingatlan beépíthetősége nem változik:

Fontos figyelembe venni, hogy amennyiben egy zártkerti ingatlan minősítése változik, önmagában még nem jelenti azt is, hogy az ingatlan belterületbe vonásra kerül, illetve azt, hogy beépíthetővé válik. Az ingatlan beépíthetősége továbbra is attól függ, hogy az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásban van, mennyi az ingatlan beépíthetősége, illetve, hogy milyen épület építhető rá.

5./Telekadó/kommunális adó fizetési kötelezettség:

Ugyanakkor a művelés alóli kivonással a zártkerti művelés alól kivont telkek után a tulajdonost a telekadó (vagy az önkormányzat döntése szerint kommunális adó) fizetési kötelezettség terheli a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napjától.

Javaslom, hogy a képviselő-testület ne tegyen különbséget az egyes zártkerti területek között és valamennyi zártkerti településrészen éljen a képviselő-testület a művelés alóli kivonás lehetőségével.

Ehhez a törvényi felhatalmazás alapján önkormányzati rendelet megalkotása szükséges, amelyet elfogadásra terjesztek a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet tervezetét tárgyalja meg és döntsön annak elfogadásáról.

A rendelet elfogadásához az Mötv. 42. és 50. §-a alapján minősített többséggel meghozott döntés szükséges.

Csapi, 2025. szeptember 19.

Dr. Tóth László s.k.
polgármester



Előzetes hatásvizsgálat

Csapi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet tervezetéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell.

A törvény 17. § (2) bekezdése szerint 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 a rendelet megalkotásának következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

1. A szabályozás várható következményei:

- a) **társadalmi hatások:** A rendelet elfogásával lehetővé válik az ingatlantulajdonosok számára Csapi község zártkertében fekvő ingatlanok egyszerűsített eljárásban történő kivonása a művelés alól. Ennek következtében a művelés alól kivett területek adásvétele, hasznosítása egyszerűsödik.
- b) **gazdasági, költségvetési hatása:** A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása miatt a zártkerti ingatlan a telekadó/kommunális adó fizetési kötelezettség keletkezik a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján.
- c) **környezeti és egészségi következményei:** nincsenek
- c) **adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincsenek

2. Jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:

A rendelet megalkotásával a község közigazgatási zártkerti területein fekvő, valamely művelési ágban nyilvántartott, de ténylegesen nem művelt ingatlanokra továbbra is vonatkozni fognak a termőföld hasznosítására és adásvételre vonatkozó bonyolult szabályok.

3. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi feltételek:	rendelkezésre állnak
Szervezeti feltételek:	rendelkezésre állnak
Tárgyi feltételek:	rendelkezésre állnak
Pénzügyi feltételek:	költségvetésben tervezni szükséges

Nagyrecse, 2025. szeptember 16.

dr. Faragó-Szabó Melitta sk.
jegyző

RENDELET – TERVEZET

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

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

[2] Csapi 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. §

(1) A rendelet hatálya Csapi község közigazgatási területén lévő zártkertben fekvő ingatlanokra és azok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosaira terjed ki.

2. §

A rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai Csapi Község Önkormányzata teljes közigazgatási területén kérelmezhetik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezési szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alóli kivonását.

3. §

Ez a rendelet 2025. október 1-jén lép hatályba.

Csapi, 2025. szeptember ...

Dr. Tóth László
polgármester

dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

A rendeletet 2025. szeptember napján kihirdettem.

dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

RENDELET – TERVEZET

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 2025. június 26. napjával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt „**Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása**” alcímmel egészítette ki. A szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a zártkerti ingatlan egy részére is kérhető, ebben az esetben viszont kötelező annak megosztása. Ez biztosítja azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a tényleges művelési ágnak megfelelő hasznosítás kerüljön feltüntetésre.

A törvény felhatalmazást adott a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő- testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése részére, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt ténylegesen már nem szolgáló ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációs teherrel jár az eladók és a vevők részére, és fennáll annak lehetősége, hogy a kérdéses ingatlant az adásvétel kifüggesztése miatt nem az eredeti vevő szerzi meg. Az eljárás időigényes, bonyolult, ezért a művelés alól ki nem vett ingatlanok forgalmi értéke a korábban zártkerti művelés alól kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Fontos kiemelni, hogy a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti. A kivonás után az ingatlannyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek, valamint a földhasználó mentesül a termőföld védelméről szóló törvényben előírt hasznosítási kötelezettség alól is.