

Segesd Község Önkormányzata
Polgármesterétől
7562 Segesd, Szabadság tér 1.
Tel.: 82/598-002
E-mail: segesd@latsat.hu

E l ő t e r j e s z t é s

a képviselő-testület 2025. november 20.-i ülésére

Tárgy: A zárkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet elfogadása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény lényeges változást vezetett be a zárkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában: a helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a zárkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivataltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A zárkerti ingatlanok többsége már nem mezőgazdasági célt szolgál, de a jelenlegi szabályozás szigorú forgalmi és használati korlátozásokat ír elő. Ez sok zártkert beépítését és értékesítését akadályozza, különösen azokban a térségekben, ahol a zárkerti ingatlanok valójában üdülési, lakhatási vagy vegyes célokat szolgálnak.

Az ingatlan zártkert művelés alól kivonása nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. A művelés alól kivonással az ingatlan viszont telekadó fizetési kötelezettség alá esik, a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napjától.

A rendelet megalkotását követően a tulajdonos kérheti zárkerti ingatlana „művelés alól kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A kivonás a zártkert meghatározott részére is kérhető, ebben az esetben azonban kötelező a telek megosztása, hogy a nyilvántartás pontos maradjon.

Jogszabályi háttér:

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 zárkerti ingatlanokra vonatkozóan.

Ennek megfelelően a jelenleg hatályos **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény** (a továbbiakban: Törvény) egy komplett új alcímmel egészült ki (72/E. §).

A 72/E. §-a zárkerti ingatlan művelés alóli kivonása tárgyában a következőket tartalmazza:

„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 művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

(2) A zárkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a zárkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zárkerti ingatlant meg kell osztani.”

A Törvény 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zárkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Fontos hangsúlyozni, hogy az, hogy 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 megfelelősége.

A családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. cím „Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet módosítása” 3. §-a szabályozza a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonás részletszabályait. Ezek a részletszabályok nem határoznak meg a rendelet tartalmára vonatkozóan további kritériumokat.

A helyi igényeket figyelembe véve javaslom a rendelet megalkotását.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

A tervezett jogszabály hatásai:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:

- társadalmi hatása: nem releváns.
- gazdasági és költségvetési hatása: A Tervezet jelentősebb gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztethet, mivel a művelés alól való kivonás következtében az ingatlanok a telekadó hatálya alá kerülnek.

b) környezeti és egészségi következmények:

- nem releváns.

c) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

- nem releváns.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogszabály megalkotását a település területén lévő zártkerti ingatlanok könnyebb adásvétele és szélesebb körű hasznosíthatósága indokolja.

A jogszabály alkalmazásához szükséges feltételek: A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján az előterjesztésben kifejtettek egyben a jogszabály indokolását is adják.

Javaslom a beterjesztett módosító rendelet-tervezet elfogadását.

Segesd, 2025. november 14.

Pékó Gábor
polgármester