

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:
A napirendet tárgyaló ülés:
Az előterjesztést készítette:
Előterjesztő:
A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:
A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:
A szavazás módja:

2026. június 22.
Képviselő-testület
dr. Bak Imre h. jegyző
Burikné Moóri Tamara polgármester
nyílt / zárt
rendes / rendkívüli
egyszerű / **minősített**
nyílt / titkos

ELŐTERJESZTÉS

Márianosztra Község Önkormányzatának 2026. június 22-ei ülésére

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól szóló rendelet megalkotása

Az Országgyűlés 2025. június 17-én elfogadta a *Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról* szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) többek között a zártkertek vonatkozásában 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.”

A törvénymódosítás 2025. június 26-án lépett hatályba, a végrehajtásáról szóló 332/2025.(X.30.) Korm. rendelet 2025. november 15-én lépett hatályba. A módosító törvény indokolása az érintett szakaszra az alábbi:

A módosítás célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól. 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, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti. A módosítás ezért lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását. A rendelkezés új alcímmel egészíti ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt, amely kifejezetten a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik. A szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Rögzítésre kerül továbbá, hogy ez a zártkerti ingatlan egy részére is kérhető, ebben az esetben viszont kötelező annak megosztása. Ez biztosítja a pontos ingatlan-nyilvántartási megfeleltetést. Továbbá a javaslat felhatalmazást ad a Kormány számára a részletszabályok megalkotására. Emellett a javaslat felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a

művelés alóli kivonás lehetőségéről. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást.

A törvénymódosítás előzménye az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 2015. május 2. és 2017. december 31. között hatályos azon rendelkezése, mely önkormányzati rendeletről függetlenül lehetővé tette a zártkerti ingatlanok művelésből való díjmentes kivonását, ezáltal lehetővé téve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény termőföldek adásvételére vonatkozó előírásainak könnyítését. Ezzel a lehetőséggel sokan éltek is, még úgy is, hogy a valós mezőgazdasági (kiskerti) használat nem szűnt meg. 2018. óta az ingatlan-nyilvántartási hatóság nem jegyezte be „zk mk” (zártkerti művelésből kivett) művelési ágot.

Fontos körülmény, hogy a településrendezési és építési alapkövetelményekről szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 34. §-ának 2025. július 1-jével hatályba lépett (11) bekezdése szerint:

„(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.” Ez az előírás ugyan megengedőbb a HÉSZ 3000 m²-nél nagyobb telkekre vonatkozó 5 %-os előírásánál, azonban a TÉKA záró rendelkezései miatt alkalmazni kell. Július 1-vel hatályba lépett továbbá a TÉKA 34. § (8) bekezdése is, ami viszont a lakóépületek elhelyezésének feltételül szabja a kertés mezőgazdasági területen a legalább 10 000 m² teleknagyságot. A beépítettség mértékén túl a beépítés egyéb feltételeire (legkisebb beépíthető telekméret, telekhez vezető út legkisebb szélessége) vonatkozó előírásokat továbbra is be kell tartani.

A beépítésre nem szánt területen lévő zártkerti művelésből kivett telkek esetében lakóépületet építeni csak legalább 10 000 m² nagyságú telken lehet.

A beépítésre szánt területeken több előírást is figyelembe kell venni ahhoz, hogy az adott telek beépíthető legyen. Ezeken a területeken zártkerti művelésből kivett státusz mellett a beépítés feltétele a rendezett telek megléte, az adott telekhez vezető út előírt szélessége, a telek nagysága és mérete, az előírt közművel való ellátottság.

A zártkerti ingatlanok adásvételének megkönnyítése érdekében javasolt Márianosztra valamennyi zártkerti ingatlanára vonatkozóan az Inyvtv. 91. § (5) bekezdés adta felhatalmazással élve biztosítani a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérhetőségét.

Általános indokolás

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosításának céljaival összhangban indokolt lehetővé tenni, hogy Márianosztra közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok művelésből egyszerűsített módon kivonhatók legyenek.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

A rendelet-tervezet Márianosztra valamennyi zártkerti ingatlanára vonatkozóan lehetővé teszi a zártkerti művelés alóli kivonás bejegyzésének kérhetőségét.

Márianosztra Község Önkormányzat
Polgármesterétől

2629 Márianosztra, Rákóczi út 2.

Telefon: 27/572520 Telefon/Fax: 27/572521

Email: nosztra@t-online.hu



Mindezek figyelembevételével kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Márianosztra, 2026. június hó

Burikné Moóri Tamara
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Márianosztra Község Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól szóló önkormányzati rendelet-tervezetéhez

1. Társadalmi hatások

A jogszabály a Márianosztra közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok tulajdonosait érinti.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosításnak költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti és egészségi következmények

A jogszabály változásának környezeti és egészségi hatásai nincsenek.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A jogszabály változásának adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

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

A rendelet megalkotásával a zártkerti ingatlanok tulajdonosai kedvezőbb feltételekkel, egyszerűbb eljárásban kezdeményezhetik zártkerti ingatlanuk művelés alóli kivonását.

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

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

7. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás közzététele

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019.(III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a rendelet indokolását közzé kell tenni.

8. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek

A rendelet európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

**Márianosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026.(VI.23.) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának szabályairól**

(1) E rendelet megalkotásának célja, hogy Márianosztra Község Önkormányzata lehetővé tegye a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését.

(2) A fenti cél megvalósulása érdekében Márianosztra Község Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Márianosztra község közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Márianosztra Község Önkormányzat

Polgármesterétől

2629 Márianosztra, Rákóczi út 2.

Telefon: 27/572520 Telefon/Fax: 27/572521

Email: nosztra@t-online.hu

MÁRIANOSZTRA



2. §

A rendelet kihirdetési napja: 2026. június 23.

Márianosztra, 2026. június 22.

Burikné Moóri Tamara
polgármester

dr. Bak Imre
jegyző

