

Előkészítésben közreműködött:

Finta Adrienn kirendeltség-vezető

Az előterjesztést véleményezi:

E L Ő T E R J E S Z T É S

Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. november 24-i ülésére

Mesterszállás község közigazgatási területén található zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alóli kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása tárgykörében az alábbiak szerint módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.):

„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 fenti jogszabályi rendelkezések alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete rendeletben lehetővé teheti a tulajdonos számára, hogy kérhesse az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, valamint a rendeletben meg is határozhatja azt a területet, amelyen fekvő zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alóli kivett területként történő bejegyzését az ingatlantulajdonos kérelmezheti.

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.

2025. október 30-án kihirdetésre került a családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet, mely jogszabály 2025. október 31-én lépett hatályba.

A Korm. rendelet 3. §-a iktatta be a Inyvtv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendeletbe a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonásának részletes szabályait (17/A.§-17/C.§).

A hatályos földforgalmi és földvédelmi szabályozás a zártkerti ingatlanoknak – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozásokat ad, ami a tulajdonosok joggyakorlását megnehezíti. Az önkormányzati rendelet az Inyvtv. céljának megvalósulását segíti elő azzal, hogy a törvényben kapott felhatalmazás alapján meghatározza azt a területet, ahol a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását engedélyezi.

Településünkön hozzávetőlegesen 150 db zártkerti ingatlan található.

Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást. Az önkormányzat rendeletalkotással segítheti a tulajdonosokat, hogy a nem mezőgazdasági termelésre használt zártkerti ingatlanok jogi sorsát rendezze. Ezzel egyszerűbb, gyorsabb és költségkímélőbb az ingatlantulajdonosoknak a kivett jogi jelleg bejegyeztetése.

Fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi rendelet-tervezet elfogadását.

Mesterszállás, 2025. november 24.

Molnár Sándor
polgármester

**Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (XI.24.)
önkormányzati rendelete**

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 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.

[2] Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

1.§

Mesterszállás Községi Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését Mesterszállás Község közigazgatási területén elhelyezkedő valamennyi zártkerti ingatlan esetén lehetővé teszi, figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezéseire.

2. §

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

Molnár Sándor
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet 2025. november 24. napján kihirdetésre került.

dr. Enyedi Mihály
jegyző

I n d o k o l á s

a Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló .../2025. (XI.24.) önkormányzati rendeletéhez

Általános indokolás

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

A rendelet-tervezethez a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése alapján a rendelet előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait a Jat. 17. § (1) bekezdése alapján elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményei alapján.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény általi módosítása lehetővé tette, hogy az önkormányzat rendeletben határozza meg, hogy a település mely részein nyílhat lehetőség a zártkerti ingatlanok művelési ágból kivett területként történő bejegyzésére. A rendelet megalkotása elősegíti, hogy a tulajdonosok egyszerűsített eljárásban jelentősebb adminisztratív terhek nélkül igazíthassák ingatlanuk nyilvántartási státuszát a tényleges használathoz.

Részletes indokolás

Az 1.§-hoz

A rendelkezés lehetővé teszi, hogy Mesterszállás Község közigazgatási területén található valamennyi zártkerti ingatlan esetében a tulajdonos kérelmezheti az ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

Mesterszállás, 2025. november 20.

dr. Enyedi Mihály
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

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 követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló .../2025. (XI.24.) rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata:

a) Az önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Mesterszállás Község közigazgatási területén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban eddig zártkertként nyilvántartott és művelés alól ki nem vont ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól. A szabályozás következtében egyszerűbbé válik az ingatlanok értékesítése.

b) Az önkormányzati rendelet várható környezeti és egészségi következményei:

A rendeletnek nincs környezeti és egészségügyi hatása.

c) Az önkormányzati rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Újabb adminisztratív terheket befolyásoló hatásai a rendeletnek nincsenek.

d) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához nincs szükség további személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel biztosítására.

e) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály megalkotása szükséges, mert elősegíti a zártkerti ingatlanok esetében a tényleges funkcióhoz igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását. A jogalkotás elmaradása esetén a zártkerti ingatlanokat továbbra is a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult és hosszadalmas szabályok szerint lehet értékesíteni.

Mesterszállás, 2025. november 20.

dr. Enyedi Mihály
jegyző