



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: 56/450-222; fax: 56/450-853, e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonására

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 11-i ülésére

Előkészítette: Törökné Szabó Ildikó aljegyző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: minősített többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Látta: jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 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 zártkerti ingatlanokra vonatkozóan. A módosítás lehetőséget teremt az önkormányzatok részére, hogy meghatározzák, a település mely részén teszik lehetővé a zártkertek művelés alól történő kivonását.

A hivatkozott jogszabály az alábbiak szerint módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.), mely e tárgykörben a következő rendelkezésekkel egészült ki:

„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 fenti jogszabályi előírások értelmében tehát a települési önkormányzatok rendeletben határozhatják meg, hogy az adott település azon részét, amelyen a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

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.

Szükségesnek tartom kihangsúlyozni azt is, hogy amennyiben egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett „művelési ág megnevezést kap, 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 a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásba tartozik, mennyi az ingatlan beépíthetőségének legnagyobb mértéke, illetve, hogy milyen épület építhető rá.

Az önkormányzati rendelet Martfű közigazgatási területén elhelyezkedő valamennyi zártkerti ingatlan esetében lehetőséget ad arra, hogy a zártkerti ingatlan művelési ága egyszerűsített módon, művelés alóli kivett területként kerüljön bejegyzésre. Az átminősítés akár csak egy telekrészre is kérhető.

A kérelmet a Földhivatal honlapján elérhető „az ingatlan adataiban bekövetkezett változás bejegyzése iránti kérelem” formanyomtatványával lehet benyújtani online e-papíron vagy személyesen egyaránt.

Fontos, hogy a kérelmen fel kell tüntetni a vonatkozó önkormányzati rendelet számát!

Több tulajdonos esetén a kérelem csak akkor nyújtható be, ha valamennyi tulajdonos adata feltüntetésre került, továbbá szükséges az összes tulajdonos aláírása. Meghatalmazott – például ügyvéd – útján is intézhető az eljárás. A művelés alóli kivonás eljárási díja 10.600, – forint ingatlanonként. Földvédelmi járulékot nem kell fizetni, így ez a költség az egyetlen díjtétel, amit a kérelmezőnek figyelembe kell vennie.

A rendelet megalkotása elősegíti a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azzal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

Tekintettel arra, hogy helyi jogszabály készítéséről van szó, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdés értelmében a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A Jat. 17. § (1) bekezdése *értelmében a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A Kormány tagja rendeletében meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.*

A (2) bekezdés értelmében 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.

Figyelemmel arra, hogy rendeletet alkot a Képviselő-testület Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 50. §-a értelmében minősített többség szükséges annak elfogadásához. A Mötv. 47. (2) bekezdése szerint:

*A javaslat elfogadásához az egyszerű többséget igénylő javaslat esetén a jelen levő önkormányzati képviselők, **minősített többséget igénylő javaslat esetén az önkormányzati képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges.** A betöltetlen önkormányzati képviselői helyet a határozatképesség szempontjából betöltöttnek kell tekinteni.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

Martfű, 2025. december 03.

Dr. Papp Antal
polgármester

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján

[2] elősegítve a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azzal, hogy lehetővé teszi a zártkerti ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól, melynek céljából a következőket rendeli el:

1. §

Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése Martfű város közigazgatási területén elhelyezkedő valamennyi zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető, figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezéseire.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Molnár György
jegyző

Dr. Papp Antal
polgármester

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

.../2025.(XII. 12.) önkormányzati rendelethez

Indokolás

A rendelet megalkotását indokoltta tette, hogy Martfű város közigazgatási területén található valamennyi zártkerti ingatlan esetében az ingatlanok tulajdonosai kérhessék ingatlanuk művelési ágból kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, elősegítve, hogy a tulajdonosok egyszerűbb eljárás keretében, jelentősebb adminisztratív teher nélkül igazíthassák az ingatlan nyilvántartási státuszát a tényleges használathoz.

A rendelet-tervezet indokolását a Nemzeti Jogszabálytár felületén közzé kell tenni.

Részletes indokolás

Az 1.§-hoz:

A rendelet tervezet Martfű város közigazgatási területén található valamennyi zártkerti ingatlan esetében lehetővé teszi, hogy az ingatlan tulajdonosa a zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését kérelmezze.

A 2.§-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

.../2025.(XII. 12.) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:
A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a tulajdonosoknak a zártkerti ingatlanok esetében egyszerűbb eljárásban nyílik lehetőségük arra, hogy a zártkerti ingatlanok művelési ágból kivett területként kerüljenek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
2. Környezeti, egészségi következményei:
Nincs.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása.
Nincs.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége:
A rendelet megalkotásával a zártkerti ingatlan tulajdonosainak egyszerűbb eljárásban, illetve jelentősebb anyagi ráfordítás nélkül van lehetőségük kérelmezni azt, hogy a zártkerti ingatlanok művelési ágból kivett területként kerüljenek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
5. A jogalkotás elmaradásának várható jogkövetkezményei:
A rendelet megalkotása előtt a zártkertként nyilvántartott ingatlanok tulajdonosainak hosszadalmas és bonyolult eljárásban, jelentős adminisztratív terhek viselése mellett volt lehetőségük kérelmezni a zártkerti ingatlanok művelési ágból kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.
6. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:
A rendelet alkalmazásához a meglévő személyi, szervezeti, pénzügyi és tárgyi feltételek elegendőek, azok rendelkezésre állnak.