



Ikt. szám: Rf/81-7 /2025.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Dr. Kökény Veronika jegyző
Melléklet: 3 db
Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. január 22-ei, rendes, nyílt ülésére

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Mód. tv.) a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása tekintetében az alábbi rendelkezésekkel egészítette ki 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 Mód. tv. végső előterjesztői indokolása a fenti rendelkezésekkel összefüggésben az alábbiakat tartalmazza:

„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 fentiek szerint a Kormány felhatalmazást kapott arra, hogy a végrehajtásra vonatkozó részletszabályokat megalkossa.

2025. október 30-án kihirdetésre került a családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet, mely 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. §):

17/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inyvtv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. § (1) Az Inyvtv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. § Az Inyvtv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

A rendeletalkotással összefüggésben megkeresésre került a települési főépítész, aki a jelen előterjesztés mellékletét képező tájékoztatást adta ki, melyben foglaltak szerint:

„Ezen zártkerti ingatlanok esetében a tulajdonosnak a művelésből való kivonás miatt földvédelmi járulék fizetési kötelezettsége nincs.

A kivonás révén egyszerűsödik a zártkerti ingatlanok eladása, nem kell lefolytatni a termőföld védelméről szóló hosszadalmas eljárást.

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő – testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete alapján Rákóczi falva Város közigazgatási területén a zártkerti ingatlanok kertes mezőgazdasági terület övezetbe soroltak.

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása nem változtatja meg a helyi építési szabályzat előírásait, azok változatlanul érvényesek, a jogszabályi változás építési jogot nem érint.

Fent leírtak alapján – a zártkerti ingatlan tulajdonosok segítése érdekében - javaslom a Képviselő- testületnek a zártkerti ingatlanok tekintetében rendelet alkotását, mely lehetővé teszi, hogy a zártkertként nyilvántartott telket művelés alól kivett területként jegyezzék be.”

Az önkormányzat rendeletalkotással segítheti a tulajdonosokat, hogy a nem mezőgazdasági termelésre használt zártkerti ingatlanok jogi sorsát rendezze. 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. A szabályozás lehetővé teszi, hogy a település közigazgatási területén vagy

annak egy adott részén található zártkertekre terjedjen ki az önkormányzati rendelet.

Javaslom, hogy Rákóczifalva közigazgatási területén található valamennyi zártkerti ingatlanra terjedjen ki a rendelet hatálya, biztosítva ezzel a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást, mellyel egyszerűbb, gyorsabb és költségkímélőbb az ingatlantulajdonosoknak a kivett jogi jelleg bejegyeztetése. A jogalkotás megvalósulása által a zártkerti ingatlanok tulajdonosai számára a művelés alól történő kivonás több szempontból is előnyös lehet:

- az ingatlanok adásvétele egyszerűbbé és gyorsabbá válik;
- megszűnik az ingatlannal kapcsolatos művelési kötelezettség;
- nő az ingatlan piaci értéke, a hitelfelvétel lehetőségei kibővülnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Rákóczifalva, 2026. január 10.



Dr. Túróczi Imre
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

I. Az önkormányzati rendelet hatásai

1. társadalmi hatások:

Rákóczipfalva 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 rendelet megalkotásával egyszerűbb, gyorsabb és költségkímélőbb az ingatlantulajdonosoknak a kivett jogi jelleg bejegyeztetése, valamint a későbbiekben a szabályozás következtében egyszerűbbé válik az ingatlanok értékesítése is.

2. gazdasági hatások:

gazdasági hatása nincs

3. költségvetési hatások:

nem ismert

4. környezeti következmények:

környezeti következmények nincsenek

5. egészségi következmények:

egészségi következmények nincsenek

6. adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

a Rákóczipfalvai Polgármesteri Hivatal adminisztratív terheit nem befolyásolja.

II. Az önkormányzati rendelet megalkotásának szükségességét, 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 művelés alóli kivonását. A jogalkotás elmaradása esetén a zártkerti ingatlanokat továbbra is a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult és hosszadalmas szabályok szerint lehet értékesíteni.

III. Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

1. személyi feltételek:

rendelkezésre áll

2. szervezeti feltételek:

rendelkezésre áll

3. tárgyi feltételek:

rendelkezésre áll

4. pénzügyi feltételek:

rendelkezésre áll

Rákóczi-falva Város Önkormányzata

Főépítési tájékoztatás zártkertekkel kapcsolatban

Tisztelt Képviselő – testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet a 332/2025. (X.30.) Kormányrendelet módosította a zártkertként nyilvántartott területek művelés alóli kivonása vonatkozásában, mely a következőképpen szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágú területek kivonását:

„14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

17/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. § (1) Az Inytv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. § Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.”

Fenti jogszabály alapján az önkormányzatnak lehetősége van rendelet alkotni, melyben lehetővé tudja tenni a város közigazgatási területén lévő zártkertek tulajdonosainak a zártkerti ingatlanok művelési ága megváltoztatásának lehetőségét. Ezen zártkerti ingatlanok esetében a tulajdonosnak a művelésből való kivonás miatt földvédelmi járulék fizetési kötelezettsége nincs.

A kivonás révén egyszerűsödik a zártkerti ingatlanok eladása, nem kell lefolytatni a termőföld védelméről szóló hosszadalmas eljárást.

Rákóczipfalva Városi Önkormányzat Képviselő – testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete alapján Rákóczipfalva Város közigazgatási területén a zártkerti ingatlanok kertes mezőgazdasági terület övezetbe soroltak.

A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása nem változtatja meg a helyi építési szabályzat előírásait, azok változatlanul érvényesek, a jogszabályi változás építési jogot nem érint.

Fent leírtak alapján – a zártkerti ingatlan tulajdonosok segítése érdekében - javaslom a Képviselő- testületnek a zártkerti ingatlanok tekintetében rendelet alkotását, mely lehetővé teszi, hogy a zártkertként nyilvántartott telket művelés alól kivett területként jegyezzék be.

A rendelet hatályba lépése után a tulajdonosnak kell kezdeményeznie a Földhivatalban a művelési ág változást.

Szolnok, 2025. 12. 20.

KISZELOVICS ILDIKÓ e.v.
5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I. lh. II/5.
Adószám: 74077322-1-36
Nyilvántartási szám: 10201673
Bszsz: 10404993-49575750-49491001
KISBŐRZŐ

Kiszelovics Ildikó
önkormányzati főépítész

Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2026. (I. 23.) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 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] Rákóczi falva Városi 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 a következőket rendeli el:

1. §

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

2. §

Ez a rendelet 2026. január 24-én lép hatályba.

Általános indokolás

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 tegye lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását.

A rendelet megalkotása elősegíti, hogy a tulajdonosok egyszerűsített eljárásban jelentős adminisztratív terhek nélkül igazíthassák ingatlanuk nyilvántartási státuszát annak tényleges használati funkciójához.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A szabályozás lehetővé teszi, hogy Rákóczi falva közigazgatási területén a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.