



3

Kóka Község Önkormányzat Polgármestere
2243 Kóka, Dózsa György út 1.
Tel. 06/29/428-101.
KRID szám:358077712

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 27-i soros ülésére.

Tárgy: Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotása.

Melléklet: rendelet-tervezet

Elterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények: A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Ezek nem voltak részei a termelőszövetkezeti rendszernek, mert a terület általában nagyüzemileg nem volt művelhető. Inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták.

Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Tehát ezeknek a területeknek a jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltértek egymástól.

Innen eredeztethető, hogy sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gye) tartanak nyilván, de a valós használata ettől eltér. Ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket. Vannak azonban olyan zártkerti ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak a mezőgazdasági művelés alól. Így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett” megnevezés szerepel.

A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják. (A zártkert megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.).

Amennyiben a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor **vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok.** E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló zártkertekre, amelyek **korlátok közé szorítják ezen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását.**

A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig élhettek az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségével, amely lehetővé tette, hogy "művelés alól kivett területként" vegyék nyilvántartásba azokat a földhivatali eljárásban. Akik elmulasztották ezt a határidőt, azok számára ez az egyszerűsített eljárás lezárult, és az ingatlan átminősítése már a Földforgalmi törvény szabályai szerint zajlik, ami jóval körülményesebb és hosszadalmasabb folyamat.

Ezért is bír különös jelentőséggel az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény június 26-án hatályba lépett módosítása, ami alapján az önkormányzat rendeletben lehetővé teheti, hogy a tulajdonos kérje a zártkerti ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett” területként történő bejegyzését.**

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

A fenti változással összhangban módosították a **termőföld védelméről szóló törvényt** is.

A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkert művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény** (Földforgalmi tv.) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül.

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.

Jogalkotási javaslat:

Tekintettel arra, hogy Kókán a belterületi határon (ami jellemzően a beépítésre szán terület határa is egyben) kívül találunk zártkerti ingatlanokat. Felsőhegy, Alsóhegy, és a Dűlők.

A Viola és a Szent Flórián utca egyik oldala belterület a másik külterület.

Jellemzően a külterületi oldalon, zártkertek vannak.

A fentiek figyelembevételével készült, mellékelt rendelet-tervezet a teljes zártkerti állomány tekintetében javasolja és engedélyezi a kivonás kérelmezését.

A törvény 91. § (2c) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.

A végrehajtási kormányrendelet elfogadásra került, a földhivatalok be tudják fogadni az ügyfelek zártkerti ingatlanok kivonására vonatkozó kérelmét, ha az azok alapjául szolgáló önkormányzati rendeletek már megalkotásra kerültek és a kérelem az abban foglaltaknak megfelel.

Figyelemmel fentiekre, kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a hozzákapcsolódó rendelet-tervezetet megtárgyalni szíveskedjen!

Kóka, 2025. november 24 .

Juhász Ildikó sk.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében:

„(1) 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. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) 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.”

A fentiek alapján az Rendelet megalkotásához kapcsolódó hatásvizsgálat eredményei a következők:

aa) Várható környezeti hatások, egészségi következmények:

A település külterületén biztosítja, hogy az ingatlanok forgalma könnyebbé váljon.

ab) Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Az igazolások kiadása csak átmenetileg ró jelentős terhelést a Polgármesteri Hivatal munkatársaira.

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában zártkerti ingatlan művelés alól való kivonásának csak korlátozott lehetőségei vannak.

c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Rendelkezésre állnak.

Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] A szabályozás 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 és hozzájárulás a Kóka településen található, zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzéséhez.

[2] Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Kóka Község közigazgatási területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra.

2. §

A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a rendelet hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonosa.

3. §

Kóka Község Önkormányzata a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzése érdekében hozzájárul a tulajdonos kérelmére történő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzéséhez. Ezzel az Önkormányzat lehetővé teszi az e rendelet 2. §-ában meghatározott tulajdonos részére az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezései szerint.

4. §

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

A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Ezek nem voltak részei a termelőszövetkezeti rendszernek, mert a terület általában nagyüzemileg nem volt művelhető. Inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták.

Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Tehát ezeknek a területeknek a jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltért egymástól.

Innen eredeztethető, hogy sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepterület) tartanak nyilván, de a valós használata ettől eltér. Ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket. Vannak azonban olyan zártkerti ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak a mezőgazdasági művelés alól. Így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett” megnevezés szerepel.

A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják. (A zártkert megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyepterület), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.).

Amennyiben a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok.

E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló zártkertekre, amelyek korlátok közé szorítják ezen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását.

A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig élhettek az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségével, amely lehetővé tette, hogy "művelés alól kivett területként" vegyék nyilvántartásba azokat a földhivatali eljárásban. Akik elmulasztották ezt a határidőt, azok számára ez az egyszerűsített eljárás lezárult, és az ingatlan átminősítése már a Földforgalmi törvény szabályai szerint zajlik, ami jóval körülményesebb és hosszadalmasabb folyamat.

Ezért is bír különös jelentőséggel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény június 26-án hatályba lépett módosítása, ami alapján az önkormányzat rendeletben lehetővé teheti, hogy a tulajdonos kérje a zártkerti ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett” területként történő bejegyzését.

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

A fenti változással összhangban módosították a **termőföld védelméről szóló törvényt** is.

A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkert művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény** (Földforgalmi tv.) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül.

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.

Tekintettel arra, hogy Kókán a belterületi határon (ami jellemzően a beépítésre szánt terület határa is egyben) kívül találunk zártkerti ingatlanokat. Felsőhegy, Alsóhegy, és a Dűlők.

A Viola és a Szent Flórián utca egyik oldala belterület, a másik külterület.

Jellemzően a külterületi oldalon zártkertek vannak.

A fentiek figyelembevételével készült rendelet a teljes zártkerti állomány tekintetében engedélyezi a kivonás kérelmezését.

A törvény 91. § (2c) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében:

„(1) 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. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) 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.”

A fentiek alapján az Rendelet megalkotásához kapcsolódó hatásvizsgálat eredményei a következők:

aa) Várható környezeti hatások, egészségi következmények:

A település külterületén biztosítja, hogy az ingatlanok forgalma könnyebbé váljon.

ab) Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Az igazolások kiadása csak átmenetileg ró jelentős terhelést a Polgármesteri Hivatal munkatársaira.

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában zártkerti ingatlan művelés alól való kivonásának csak korlátozott lehetőségei vannak.

c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.