

ELŐTERJESZTÉS
Miháld Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 13. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2.
napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:

3./Döntés a zártkerti ingatlanok művelési ág alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása tárgyában

A napirend előterjesztője:

Bakonyi Kornél polgármester

Az előterjesztést készítette:

dr. Domján Adél

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző

Döntéshozatal módja:

minősített többséggel, nyílt szavazással

Melléklet:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 2025. június 26. napjával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) új alcímmel egészítette ki, amely kifejezetten a **zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására** vonatkozik az alábbiak szerint:

40/E.* – Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

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 részletszabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 17/A. §-a tartalmazza.

A módosítás célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azzal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását. 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, illetve, hogy meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A szabályozás alapján a tulajdonos kérheti a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a zártkerti ingatlan egy részére is kérhető, ebben az esetben viszont kötelező annak megosztása. Ez biztosítja azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a tényleges művelési ágnak megfelelő hasznosítás kerüljön feltüntetésre.

ELŐTERJESZTÉS
Miháld Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 13. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

3. napirendi pont

Az Inytv. módosításának 2025. júniusi hatályba lépése óta megnövekedett érdeklődés/igény tapasztalható a lakosság részéről az önkormányzati szabályozás iránt.

A jelenleg hatályos szabályozási környezet:

Jelenleg a zártkerti ingatlanokra a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Termőföldtörvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezési egyaránt vonatkoznak, amelyek szigorú előírásokat tartalmaz a zártkerti ingatlanok hasznosítási kötelezettségére és adásvételére vonatkozóan.

A Termőföldtörvény előírásai alapján termőföldnek minősül az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül;

A Termőföldtörvény 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy a **földhasználó** – ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint – **köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani**, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség). Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani. A hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot szab ki.

A Termőföldtörvény 10. § (1) bekezdése alapján a **termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani**, ide nem értve a 10. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Ugyanakkor a Termőföldtörvény alkalmazásában nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása, tehát ebben az esetben a földhasználó mentesül a jogszabályban előírt, a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyezési eljárás alól és nem kell földvédelmi járulékot sem fizetniük.

A földtulajdonosok 2017. december 31-ig egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területté nyilvánítását, amely lehetőséggel sokan éltek, azonban maradtak olyan ingatlanok, amelyek továbbra is valamely művelési ágban vannak nyilvántartva, függetlenül attól, hogy azokon tényleges mezőgazdasági művelés már nem folyik.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt ténylegesen már nem szolgáló ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációs teherrel jár az eladók és a vevők részére, és fennáll annak lehetősége, hogy a kérdéses ingatlant az adásvétel kifüggesztése miatt nem az eredeti vevő szerzi meg. Az eljárás időigényes, bonyolult, ezért a művelés alól ki nem vett ingatlanok forgalmi értéke a korábban zártkerti művelés alól kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Fontos kiemelni, hogy a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti. A kivonás után az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek, valamint a földhasználó mentesül a termőföld védelméről szóló törvényben előírt hasznosítási kötelezettség alól is.

ELŐTERJESZTÉS
Miháld Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 13. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

3. napirendi pont

Összefoglalva, a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása az alábbi következményekkel jár:

1. Használati korlátok és kötelezettségek megszűnése: A művelési ág alóli kivonással az ingatlan vonatkozásában megszűnik a művelési kötelezettség, az ingatlan szabadon hasznosíthatóvá válik. A kivonással a terület elveszíti "termőföld" státuszát, ami csökkentheti annak mezőgazdasági értékét, és a jövőben nehezebb lehet visszaállítani eredeti állapotába.

2. Tulajdonjog átruházása egyszerűsödhet: Ha az ingatlan már nem minősül termőföldnek, akkor a tulajdonjog megszerzésére, valamint az adásvétel menetére nem vonatkoznak a földforgalmi törvény előírásai, aminek köszönhetően:

- a tulajdonszerzésének nincs mennyiségi korlátja,
- az adásvétel menete gyorsabb és egyszerűbb, mivel nincs szükség a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására,
- az eladó részéről kiszámíthatóbb az adásvétel megvalósulása, mivel nem kell alkalmazni a földvédelmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályait.
- ugyanakkor a szabályok könnyítése révén **megnőhet a zártkerti ingatlanra életvitelszerű lakhatási céllal beköltözők száma.** (függetlenül attól, hogy a zártkerti ingatlanok nagy többségében lakóépület nem helyezhető el.)

3. Adminisztratív könnyítések: A kivonás után az ingatlan tulajdonosa mentesül a mezőgazdasági földhasználattal kapcsolatos adminisztratív kötelezettségek alól is, mint például a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentkezés.

4. Kommunális adó fizetési kötelezettség: A művelés alóli kivonással a zártkerti művelés alól kivont telkek után a tulajdonost kommunális adó fizetési kötelezettség terheli a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését vagy tényleges mezőgazdasági művelésének a megszüntetését követő év első napjától.

5. A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásával a telekre vonatkozó övezeti besorolás és a telek beépíthetősége nem változik.

5.1. **A mezőgazdasági területek** Miháld Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2009.(VII.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat) 10. § (1) bekezdése alapján **beépítésre nem szánt területnek minősülnek.**

*(A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv az alábbi linken elérhető:
<https://or.njt.hu/eli/432195/r/2009/6>)*

A Helyi Építési Szabályzat a mezőgazdasági területeken **lakóépület építését kizárólag az általános árutermelési övezetben (Má)** teszi lehetővé, míg a **Natura 2000-es területeken (Máv)** és a **Mk-val jelölt övezet kertés mezőgazdasági övezetben nem.** Az általános árutermelési övezetben (Má) is csak akkor, ha a lakóépület elhelyezése a szántó, gyeperő, rét, legelő területen 15.000 m²-t eltérő nagyságú telken történik, úgy, hogy annak beépített alapterülete a megengedett 3,0%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

5.2. A művelés alóli kivonással az adott település érintett ingatlana változatlanul marad zártkerti besorolású. **A kivonással a művelés alól kivett ingatlan nem válik belterületté és beépítésre szánt területté, az ingatlanon lakóépület csak kivételesen- a fent részletezett feltételekkel- helyezhető el. A Mezőgazdasági területek beépítésre szánt övezetbe, illetve a belterületbe vonása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet meg, amely jelentős**

ELŐTERJESZTÉS
Miháld Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 13. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

3. napirendi pont

többletköltséget jelentene az önkormányzatnak (Hész módosítás költsége, szilárd burkolatú út kiépítése, stb.).

6. A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának vélhetően **árfelhajtó hatása** is lenne mind az Mk, mind az Má övezetben fekvő telkekre vonatkozóan, amely végső soron a helyi gazdákat hozná nehéz helyzetbe.

7. Függetlenül attól, hogy a zártkerti ingatlanok nagy többségében lakóépület nem helyezhető el, a szabályok könnyítése révén megnőhet a zártkerti ingatlanra életvitelszerű lakhatási céllal beköltözők száma, amely előbb – utóbb a szilárd burkolatú utak és közművek kiépítésére vonatkozó lakossági igényt is magával hozza.

A fentiekre **nem javaslom** a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonását lehetővé tevő önkormányzati rendelet megalkotását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

Miháld, 2026. március 5.

Bakonyi Kornél s.k.
polgármester



Határozati javaslat

Miháld Község Önkormányzata Képviselő-testülete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonására vonatkozó előterjesztését megtárgyalta és úgy határozott, hogy e tárgyban rendeletet nem alkot. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a lakosságot a helyben szokásos módon tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Bakonyi Kornél polgármester