

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 25. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

1. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:	A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
A napirend előterjesztője:	Várfalvi Tibor polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző
Döntéshozatal módja:	minősített többséggel, nyílt szavazással
Melléklet:	1 db hatásvizsgálati lap 1 db rendelet-tervezet

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 új alcímmel egészítette ki, amely kifejezetten a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának eljárására vonatkozik az alábbiak szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény

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 szabályozás lehetővé teszi, hogy a tulajdonos kérhesse a zártkerti ingatlanának „művelésből kivett” jogi jellegű 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 ágak megfelelő hasznosítás kerüljön feltüntetésre.

A törvény felhatalmazást ad a Kormány számára a részletszabályok megalkotására és a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről.

A vonatkozó kormányrendelet még nem került kihirdetésre, ugyanakkor a – Kormány számára adott felhatalmazás terjedelme alapján- vélhetően a Kormányrendelet a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat fogja tartalmazni, amely érdemben nem érinti az önkormányzat számára adott felhatalmazás alapján alkotott rendeleteket.

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 25. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

1. napirendi pont

A művelési ág alóli kivonással az ingatlan vonatkozásában megszűnik a művelési kötelezettség, az ingatlan szabadon hasznosíthatóvá válik.

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,
- kiszámíthatóbb az adásvétel megvalósulása, mivel nem kell alkalmazni a földvédelmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályait.

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. Az ingatlan beépíthetősége nem változik:

Fontos figyelembe venni, hogy amennyiben egy zártkerti ingatlan minősítése változik, 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 besorolásban van, mennyi az ingatlan beépíthetősége, illetve, hogy milyen épület építhető rá.

5./Telekadó/kommunális adó fizetési kötelezettség:

Ugyanakkor a művelés alóli kivonással a zártkerti művelés alól kivont telkek után a tulajdonost a telekadó (vagy az önkormányzat döntése szerint 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.

Javaslom, hogy a képviselő-testület ne tegyen különbséget az egyes településrészek között és valamennyi zártkerti településrészen éljen a képviselő-testület a művelés alóli kivonás lehetőségével.

Ehhez a törvényi felhatalmazás rendelet megalkotása szükséges, amelyet elfogadásra terjesztek a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet tervezetét tárgyalja meg és döntsön annak elfogadásáról.

A rendelet elfogadásához az Mötv. §-a alapján minősített többséggel meghozott döntés szükséges.

Nagyrecse, 2025. szeptember 16.

Várfalvi Tibor s.k.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

Nagyrécsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet tervezetéhez

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 következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell.

A törvény 17. § (2) bekezdése szerint 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 a rendelet megalkotásának következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

1. A szabályozás várható következményei:

- a) **társadalmi hatások:** A rendelet elfogásával lehetővé válik az ingatlanulajdonosok számára Nagyrécsa község zártkertében fekvő ingatlanok egyszerűsített eljárásban történő kivonása a művelés alól. Ennek következtében a művelés alól kivett területek adásvétele egyszerűsödik,
- b) **gazdasági, költségvetési hatása:** A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása miatt a zártkerti ingatlan a telekadó/kommunális adó fizetési kötelezettség keletkezik a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napján.
- c) **környezeti és egészségi következményei:** nincsenek
- c) **adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincsenek

2. Jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:

A rendelet megalkotásával a község közigazgatási zártkerti területein fekvő, valamely művelési ágban nyilvántartott, de ténylegesen nem művelt ingatlanokra továbbra is vonatkozni fognak a termőföld hasznosítására és adásvételre vonatkozó bonyolult szabályok.

3. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi feltételek:	rendelkezésre állnak
Szervezeti feltételek:	rendelkezésre állnak
Tárgyi feltételek:	rendelkezésre állnak
Pénzügyi feltételek:	költségvetésben tervezni szükséges

Nagyrécsa, 2025. szeptember 16.

dr. Faragó-Szabó Melitta sz.
jegyző



RENDELET-TERVEZET

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (...) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását, valamint a zártkerti ingatlanok adásvételének, használatának, hasznosításának egyszerűsítését azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

[2] Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A rendelet hatálya Nagyrecse község közigazgatási területén lévő zártkertben fekvő ingatlanokra és azok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosaira terjed ki.

2. §

A rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai Nagyrecse Község Önkormányzata teljes közigazgatási területén kérelmezhetik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezési szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alóli kivonását.

3. §

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

Nagyrecse, 2025. szeptember ...

Várfalvi Tibor
polgármester

dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

A rendeletet 2025. szeptember napján kihirdettem.

dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző