



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő:

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy:

.../2025. (...) önkormányzati rendelet a művelés alól kivett területként bejegyezhető zártkerti ingatlanok területének meghatározásáról

Iktatószám:

3-136/2025.

Melléklet:

-

Készítette:

Gombárovics Mária műszaki-beruházási csoportvezető
Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető,
Ráczné dr. Tülkös Mariann ált. igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve:

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
Humán Bizottság

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez egyszerű/minősített többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. november 17.

**Sándorfalva Város
Polgármesterétől**



☒ 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

☎: 62 /572-961

Fax: 62 /572-976

E-mail cím: polghiv@sandorfalva.hu

Iktatószám: 3-136/2025.

Tárgy: .../2025. (...) önkormányzati
rendelet a művelés alól kivett
területként bejegyezhető zártkerti
ingatlanok területének
meghatározásáról

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. szeptember 29. napján tartott rendes testületi ülésen tárgyalta a zártkerti ingatlanok átminősítésével kapcsolatos jogszabályi változásokat, - a 2025. július 26. napján hatályba lépett - Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LCVII. törvény 211. §-ára tekintettel, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt – többek között – egy 72/E §-al egészítette ki. A hivatkozott kiegészítés ekként rendelkezik:

„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 rendelkezés hatályba lépését követően - írásban és telefonon - több megkeresés is érkezett az Önkormányzathoz Sándorfalva külterületén zártkerti ingatlannal rendelkező tulajdonosoktól, hogy a képviselő-testület tűzze napirendre a hivatkozott rendelet megalkotását.

Kérelmüket általában azzal indokolták, hogy a zártkertinek minősülő ingatlanok értékesítése egyszerűbb lenne, mivel így nem tartoznának a földforgalmi törvény hatálya alá, ezért mentesülnének a kifüggesztési eljárás miatti hosszas várakozás alól, továbbá anyagilag is előnyös lenne számukra, mert mentesülnének a művelés alóli kivonás esetén kiszabott földvédelmi járulék fizetése alól. A módosító jogszabály felhatalmazást adott az önkormányzatnak a helyi rendelet megalkotására.

A képviselő-testület 122/2025. (IX. 25.) Kt. határozatában további tájékoztatást kért a kérdéskörében, a zártkertekkel kapcsolatos rendeletalkotás érdekében, melyet az alábbiak szerint ismertetek:

Sándorfalva zártkeri ingatlanjai az alábbi jól behatárolható területen fekszenek, ezért a rendeletben egyértelműen meghatározható az érintett ingatlanok köre:

Csibafa: 2701 hrsz. -tól 2984/2 hrsz-ig
Vedres-szőlő: 3380 hrsz-tól 3561/2 hrsz-ig
Kővágó: 3101 hrsz-tól 3378 hrsz-ig.

Az önkormányzati rendeletalkotás révén a zártkert tulajdonosoknak a termőföld végleges más célra történő igénybevételeének engedélyezési eljárását nem kell lefolytatniuk, és nem kell földvédelmi járulékot sem fizetniük.

Az is jelentős előny, hogy a művelés alól kivont zártkertek tekintetében az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége is megszűnik, és az adásvételi jogügylet lebonyolítása nem húzódik el kb 5-6 hónapra.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv Vhr) elsősorban ingatlan-nyilvántartási szempontokból szabályozta a kérdéskört.

Az Inytv Vhr 15-17. §-ai rendezik a zártkertek művelésből történő egyszerűsített eljárásrendű kivonásának szabályait, melyek közül az alábbiakat szeretném kiemelni:

- Ha a tulajdonos nem a teljes ingatlanát akarja kivonni a művelés alól, akkor az Inytv. rendelkezése szerint előbb meg kell azt osztatnia és a kérelmében meg kell jelölnie melyiket kívánja kivonni művelés alól.
- Ha nem áll jelenleg épület a telken, az új megnevezés a „zártkerti művelés alól kivett terület” lesz.
- Ha áll jelenleg (a példa kedvéért: gazdasági) épület a telken, az új megnevezés a „zártkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület” lesz.
- Fontos előfeltétel, hogy meglévő épület fel is legyen már tüntetve az ingatlan-nyilvántartás térképi adatállományában az egyszerűsített eljárásrendű művelés alóli kivonás kérelmezésekor (amennyiben elmaradt az épületfeltüntetés, azt az adatváltoztatásra irányuló eljárást megelőzően pótolni kell).

A helyi rendelet alapján kezdeményezett művelés alól történő kivonás nem módosítja a telekre vonatkozó építésügyi előírásokat, azaz az adott ingatlan beépítési szabályai változatlanok maradnak (esetünkben 7 %), továbbá, hogy a zártkerti művelés alól kivett területekre továbbra is kizárólag gazdasági és egyéb épületek építhetőek, lakóépületek nem.

Szeretném hangsúlyozni, hogy a fentiekől teljesen elkülönülő, más kérdés a belterületbe vonás, a lakó- vagy üdülővezeti átsorolás, melyek szabályait a magyar építészetéről szóló C. törvény (Méptv), valamint Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT.) tartalmazza.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Sándorfalva, 2025. november 11.

Tisztelettel:


Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerinti
előzetes hatásvizsgálatról

1. A hatásvizsgálat tárgya:

Sándorfalva Városi Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (...) önkormányzati rendelete a művelés alól kivett területként bejegyeztethető zártkerti ingatlanok területének meghatározásáról

2. A tervezet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A tervezet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

3. A tervezet környezeti és egészségi következményei:

A tervezetnek környezeti és egészségi következményei nincsenek.

4. A tervezet adminisztratív terhet befolyásoló hatásai:

A rendeletalkotás hozzájárulhat a zártkerti ingatlanok egyszerűbb hasznosításához és értékesítéséhez.

5. A tervezet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

2025. július 26. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt 72/E §-a. A rendelkezés hatálybalépését követően lakossági igény merült fel a rendelet megalkotására, melynek következtében a zártkert tulajdonosoknak a termőföld végleges más célra történő igénybevételének engedélyezési eljárását nem kell lefolytatniuk, és nem kell földvédelmi járulékot sem fizetniük.

Továbbá a művelés alól kivont zártkertek tekintetében az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége is megszűnik, és az adásvételi jogügylet lebonyolítása nem húzódik el kb 5-6 hónapra.

6. A tervezet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sándorfalva, 2025. november 12.


Dr. Török Eva
jegyző



**Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a művelés alól kivett területként bejegyeztethető zártkerti ingatlanok területének
meghatározásáról**

[1] Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a zártkerti ingatlanok egyszerűbb hasznosítása és értékesítése érdekében a következő rendeletet alkotja.

[2] Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése Sándorfalva város közigazgatási területén az alábbi zártkertként nyilvántartott ingatlanok esetén kérelmezhető az illetékes ingatlanügyi hatóságnál:

- a) Csibafa: a 2701 hrsz-tól a 2984/2 hrsz-ig,
- b) Kővágó: a 3101 hrsz-tól a 3378/4 hrsz-ig,
- c) Vedres-szőlők: a 3380 hrsz-tól a 3560 hrsz-ig.

2. §

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