

165/2025

**Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg**

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2025. november 20-i ülésére

Tárgy: Javaslát Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló/2025. (...) önkormányzati rendelete megalkotására

Készítette:  Juhász János műszaki és beruházási főelőadó

Egyeztetve:  Ágh László műszaki és beruházási osztályvezető

Ellenőrizte:  Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

Látta:  Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi- és Közigazgatási Bizottság,
Városfejlesztési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen lehet tárgyalni.
A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. november 20-i ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló/2025. (....) önkormányzati rendelete megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

Korábban a zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig élhettek az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségével, amely lehetővé tette, hogy „művelés alól kivett területként” vegyék nyilvántartásba ingatlanjaikat a földhivatali eljárásban. Akik elmulasztották ezt a határidőt, azok számára 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 2025. 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.

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 211. §-a 2025. június 26. napi hatályba lépésével új szabályt vezetett be a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan.

Ennek megfelelően a hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi 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 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 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 termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. 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: a tény, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető lesz. Ahhoz, hogy egy zártkerti ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata: különösen az övezeti besorolás (Pl. üdülőövezet, kisparcellás mezőgazdasági övezet stb.) és a telekméret megfelelősége.

Isaszegen három zártkertként nyilvántartott területrészt találhatók, ezek közül az úgynevezett „4000”-es és az „5000”-es zártkert az Üh jelű üdülőövezetbe (hétvégi házas üdülőterület) tartozik, a „3000”-es zártkert az Mk jelű mezőgazdasági övezetbe (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek) tartozik.

A mezőgazdasági övezeti besorolású területekre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2023.(VI.22.) önkormányzati rendelet alapján a „3000”-es zártkerti területre változtatási tilalom került elrendelésre 2026. június 22-ig.

Rendelettervezet előzetes hatásvizsgálata:

Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatás: a zártkerti területeken lehetővé teszi, hogy az ingatlanok a helyi építési szabályzatnak megfelelően beépíthetők legyenek, valamint egyszerűsíti az ingatlanok adásvételét.

Környezeti és egészségügyi következmények: nincs

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában a zártkerti ingatlan művelés alól semmilyen körben nem vonható ki.

Egyéb hatás: nincs

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi: rendelkezésre áll (nem szükséges)

Szervezeti: rendelkezésre áll (nem szükséges)

Pénzügyi: rendelkezésre áll (nem szükséges)

A fentiekre tekintettel az alábbi rendeletalkotási javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

..../2025. (XI.20.) önkormányzati rendeletalkotási javaslat

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendeletét, a csatolt rendelet-tervezet szerint.

Isaszeg, 2025. november 07.

Dr. Budaházi Árpád

Dr. Budaházi Árpád
polgármester



**Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XI. 20.) 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 hozzájárul Isaszeg város közigazgatási területén található zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzéséhez.

[2] Isaszeg Város 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 következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Isaszeg város közigazgatási területén lévő ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra.

2. §

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

3. §

Isaszeg Város 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 e rendelet 1. § és 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. §

A „4000”-es és „5000”-es helyrajzi számú zártkerti ingatlanok vonatkozásában a művelés alóli kivonás e rendelet hatályba lépését követően kezdeményezhető.

5. §

A „3000”-es helyrajzi számú zártkerti ingatlanok vonatkozásában a művelés alóli kivonás a területre vonatkozó változtatási tilalom lejártát követően, 2026. június 23. naptól kezdeményezhető.

6. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Az 5. § 2026. június 23-án lép hatályba.