**Szám:** 1-11/2025. 7. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. november 26-i rendkívüli, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet elfogadása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvénnyel került sor az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) módosítására, mely a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása alcímmel egészült ki.

*„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."*

A módosításhoz fűzött indokolás szerint a módosítás 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.

A fentiek szerinti szabályozás kapcsán a törvény a „91. § (2c) pontja felhatalmazást adott a Kormány részére, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait, valamint az (5) bekezdésében felhatalmazást adott a képviselő-testület részére, hogy rendeletben határozza meg a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A családok támogatásával kapcsolatos kormányrendeletek módosításáról szóló 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet 2025. október 31-i hatállyal.

A szabályozás révén tulajdonképpen lehetőség nyílt arra, hogy amennyiben az önkormányzat rendeletben biztosítja, akkor a tulajdonos kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, amit az ingatlan egy meghatározott részére is lehet kérni. A kérelemben meg kell jelölni az átminősítést lehetővé tevő önkormányzati rendeletet és az eljárás végén majd a zárkerti művelés alól kivett terület megnevezést kapja az ingatlan úgy, hogy alrészletekre történő bontás már nem lehetséges. Abban az esetben, ha épület is van az ingatlanon a kérelem benyújtásának időpontjában a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani, továbbá amennyiben az átminősítés mellett épület feltüntetése iránti kérelem is kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni.

Lehetőség van arra, hogy a zártkerti ingatlannak csak egy részére kérjék a művelés alól kivett területként való bejegyzést és ilyenkor az ingatlant meg kell osztani és az adatváltozás bejegyzési kérelemben meg kell jelölni, hogy a megosztás után kialakuló ingatlanok közül melyik ingatlanra jegyezzék be a zártkerti művelés alól kivett terület megnevezést.

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 törvényben és a végrehajtási szabályokban meghatározott jogalkotói cél támogatandó, figyelemmel arra, hogy a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása nem jelenti azt, hogy az ingatlan automatikusan beépíthető is lesz, figyelemmel arra, hogy a településrendezési tervi besorolás szerint a zártkerti területek továbbra is jellemzően kertes mezőgazdasági övezetben vannak, viszont az ingatlanok értékesítése jelentősen könnyebb lesz, hiszen nincs szükség kifüggesztésre és a termőföldek adásvételére vonatkozóan előírt egyéb szabályok betartására.

A tulajdonosok 2017. december 31-ig már egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését, mely lehetőséggel sokan éltek. A képviselő-testület is döntött a 31/2016. (III. 31.) számú határozatban az önkormányzat tulajdonában lévő zártkerti ingatlanok átminősítéséről. Tény azonban, hogy maradtak olyan zártkerti ingatlanok, melyek továbbra is valamilyen művelési ágban nyilvántartottak. Ezek egy része tudatosan maradt a jelenlegi művelési ágban, mivel használatuk mezőgazdasági célú, egyes ingatlanok esetében azonban a kivonás információhiány (a tulajdonos nem tudott a kivonás lehetőségéről) vagy valamilyen rendezetlen jogi helyzet miatt maradt el.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt nem szolgáló zártkerti ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációt és időt igényel, azok forgalmi értéke a korábban kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Zalaszentgrót esetében nem javasolt különbséget tenni az egyes zártkerti területek között, a teljes közigazgatási területen indokolt megengedni a kivonás lehetőségét, amely gyakorlat tetten érhető a jelenleg megalkotott önkormányzati rendeletek többségében is.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség az önkormányzatot jelen rendelettel kapcsolatban az Európai Unió Intézményeivel és tagállamaival nem terheli.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az előzetes hatásvizsgálat elvégzése és a szabályozás várható következményeinek felmérése alapján a rendelet hatásvizsgálatával kapcsolatban az alábbiakban tájékoztatom a Képviselő-testületet.

**Társadalmi hatások:**

Jelen rendelet társadalmi hatása, hogy Zalaszentgrót közigazgatási területén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól, mely alapján az ilyen jellegű ingatlanok adásvételének folyamata is egyszerűsödik.

**Gazdasági, költségvetési hatások:**

A módosításnak gazdasági, költségvetési kihatása az önkormányzat tekintetében nincs.

**Környezeti hatások:**

A rendeletben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása nincs.

**Egészségi következmények:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek az önkormányzatnál nem változnak.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet hiányában a város közigazgatási területén zártkerti fekvésben és jelenleg valamilyen művelési ágban nyilvántartott, de valójában tényleges funkciója szerint nem vagy nem a bejegyzett művelési ág szerinti földművelési tevékenységre használt ingatlanok adásvételét továbbra is a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult és hosszadalmas szabályok szerint lehet értékesíteni. A jogalkotó eredeti célja ugyanakkor az volt, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személy, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek az önkormányzat szempontjából nem relevánsak.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. november 20-i ülésén megtárgyalta, a 96/2025. (XI.20.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő átminősítéséhez szükséges önkormányzati rendeletét alkossa meg a tervezet elfogadásával.

Zalaszentgrót, 2025. november 21.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

Az előterjesztés a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |