

Tárgya: Döntés a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló helyi rendelet megalkotásáról  
Előadó: Takács-Csaba Erika kirendeltségvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények: A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Ezek nem voltak részei a termelőszövetkezeti rendszernek, inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták. Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Tehát ezeknek a területek jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltért egymástól. Innen eredeztethető, hogy sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gye) tartanak nyilván, de a valós használata ettől eltér. Ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket. Vannak azonban olyan zártkerti ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak a mezőgazdasági művelés alól. Így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett” megnevezés szerepel. A zártkert ingatlannyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják. (A zártkert megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.) Amennyiben a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok. E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló zártkertekre, amelyek korlátok közé szorítják ezen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását. A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig élhettek az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségével, amely lehetővé tette, hogy "művelés alól kivett területként" vegyék nyilvántartásba azokat a földhivatali eljárásban. Akik elmulasztották ezt a határidőt, azok számára ez 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 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. 3 Jogszabályi háttér: Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 21 § . 2025. június 26. napi hatályba lépéssel új szabályt vezetett be a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan.

Ennek megfelelően a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) egy komplett új alcímmel egészült ki (72/E). A 72/E. 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 ingatlannyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana 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 fenti változással összhangban módosították a termőföld védelméről szóló törvényt is. A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkert művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz. A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. 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, hogy ha egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, nem válik automatikusan beépíthetővé. Csak akkor beépíthető, ha azt az országos és helyi építési jogszabályok együttesen lehetővé teszik. Ha az ingatlanra vonatkozó építési szabályok bármilyen okból nem teszik lehetővé a beépítést (övezet/építési övezet, telekméret, természetvédelem, régészeti védelem, katasztrófavédelem stb.), akkor a szabály megszegőjét a bontási kötelezettség mellett pénzbüntetés is terheli.

A törvény 91. SS (2c) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a végrehajtási jogszabályokat. A helyi önkormányzati rendelet megalkotását követően a tulajdonosok megkezdhetik a földhivatali eljárásokat a zártkertek művelés alóli kivonására. Az építési lehetőségéről, illetve feltételeiről az Önkormányzat Főépítész segítségével ad tájékoztatást az érdeklődőknek.

## Előzetes hatásvizsgálat

Nagykarácsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének...../2026.(..) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény — a továbbiakban: Jat. 17. (1)-(2) bekezdése értelmében: „(1) A jogszabály előkészítője — a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű — előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselőtestületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) 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 az Rendelet megalkotásához kapcsolódó hatásvizsgálat eredményei a következők:

aa) Várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások: Nagykarácsony közigazgatási határán belül az ingatlanok esetében lehetővé teszi a tényleges állapotnak megfelelően a jogi helyzet rendezését. Beépítésre szánt területeken és a feltételhez kötött építési joggal bíró területeken lehetővé teszi, hogy az ingatlanok a helyi építési szabályzatnak megfelelően a beépíthetők legyenek.

ab) Várható környezeti hatások, egészségi következmények: A település külterületén biztosítja, hogy a beépítésre nem szánt területeken elhelyezkedő vagy feltételhez kötött építési joggal nem bíró, a művelés alól korábban nem kivett zártkerti ingatlanok művelés alatt maradjanak.

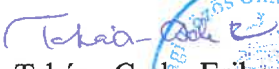
ac) Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: Nincsenek.


b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában zártkerti ingatlan művelés alól semmilyen körben nem vonható ki.

c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Rendelkezésre állnak.

Figyelemmel fentiekre, kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a hozzákapcsolódó rendelet-tervezetet megtárgyalni szíveskedjen!

Nagykarácsony, 2026. február 4.

  
Takács-Csaba Erika  
kirendeltségvezető



**Nagykarácsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2026. (.....) önkormányzati rendelete  
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

[1] A rendelet megalkotásával Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi a ténylegesen már nem mezőgazdasági funkciót betöltő, de még mezőgazdasági művelés szerinti művelési ágba sorolt zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

[2] Nagykarácsony Község Önkormányzat 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. A rendelet hatálya**

### **1. §**

A rendelet területi hatálya Nagykarácsony község közigazgatási területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvésben nyilvántartott ingatlanokra teljeskörűen kiterjed.

### **2. §**

A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely az 1. § szerinti valamely ingatlan tulajdonosa.

### **3. §**

A rendelet tárgyi hatálya az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárásokra terjed ki.

## **2. A zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének lehetővé tétele**

### **4. §**

Az Önkormányzat lehetővé teszi az 1. § szerinti ingatlanok tulajdonosainak az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését az ingatlanügyi hatóságnál.

### **5. §**

Ez a rendelet 2026. .... lép hatályba.