

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2025. november 27-i ülésére

A rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: Várpalota közigazgatási területén meglévő, zártkert művelési ágú ingatlanok művelési ágának megváltoztatásával kapcsolatos rendelet megalkotása

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:

Gazdasági Bizottság
Jogi és Ügyrendi Bizottság

A rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 17-én a magyar országgyűlés elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely lényeges változást vezetett be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában.

A törvény rendelkezései alapján, amennyiben a helyi önkormányzat rendeletben szabályozza a kivonással kapcsolatos területi lehatárolást, a tulajdonosok az illetékes földhivatalnál kezdeményezhetik a zártkerti művelési ág megváltoztatását, művelés alól kivett területté.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) 91. § (5) bekezdése szerint 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 Törvény 72/E. § (1) bekezdése szerint, 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.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 2025. október 31-én hatályosult módosítása tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés részlet szabályait. A hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatal a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya.

A rendelet tervezet előkészítése során lefolytatott egyeztetések alapján javasolom, hogy Várpalota esetében, a teljes közigazgatási területen tegyünk lehetővé a zártkerti ingatlanok művelési ágának megváltoztatását, területi korlátozás nélkül.

Az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező lakossági tájékoztató iránymutatást ad az érintett ingatlan tulajdonosoknak az eljárások lefolytatására vonatkozóan.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 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 Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Hatásvizsgálat a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére irányuló kérelemmel érintett településrészek meghatározásáról szóló önkormányzati rendelethez:

1. Társadalmi, gazdasági, környezeti hatások

A rendelet elfogadásának társadalmi, gazdasági, környezeti hatása, hogy Várpalota város közigazgatási területén, egyszerűsített eljárással lehetővé válik a zártkert művelési ágú ingatlanok művelési ágának megváltoztatása, művelés alól kivett területként történő bejegyzése. Az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlása egyszerűbbé válik a

művelési ág megváltoztatásával. Az önkormányzat vonatkozásában gazdasági, környezeti hatással számolni nem kell.

2. Egészségi következmények

A rendelet elfogadásának egészségi következménye nincs.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet elfogadásának, az önkormányzat tekintetében adminisztratív következménye nincs.

4. A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet megalkotásának hiányában a jelenleg zártkert művelési ággal nyilvántartott ingatlanok esetében továbbra a termőföldekre vonatkozó hosszadalmas és bonyolult eljárásokkal kell számolni (pl.: adásvétel).

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassák az előterjesztésben foglaltakat és fogadják el jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet!

Várpalota, 2025. november 11.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére irányuló kérelemmel érintett településrészek meghatározásáról

[1] Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a város közigazgatási területén meglévő, zártkert művelési ágú ingatlanok művelési ágának megváltoztatását.

[2] Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete 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) bekezdésének 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Várpalota város teljes közigazgatási területén, az ingatlan nyilvántartásban zártkerti művelési ágaként nyilvántartott ingatlanokra és azok ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosaira.

2. §

A rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai Várpalota város teljes közigazgatási területén kérelmezhetik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezései szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

3. §

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

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző

Általános indokolás

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) 91. § (5) bekezdése szerint 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 Törvény 72/E. § (1) bekezdése szerint, 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.

A fentiek alapján Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete tárgyi ügyben önkormányzati rendelet megalkotása mellett döntött, annak érdekében, hogy a város közigazgatási területén meglévő zártkert művelési ágú ingatlanok művelési ágának megváltoztatásának lehetőségét biztosítsa a tulajdonosok számára.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet területi, személyi és tárgyi hatályát megállapító rendelkezés.

A 2. §-hoz

A rendelkezés meghatározza Várpalota város közigazgatási területén a művelési ág megváltoztatásával kapcsolatos területi lehatárolást. A rendelkezés korlátozás nélkül lehetővé teszi az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését. A korlátozás nélküli rendelkezés lehetővé teszi a tulajdonosok számára az ingatlanok célszerű hasznosítását, elősegítve ezzel a teljes település területén megvalósuló okszerű, célszerű és fenntartható területhasználatot.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés, mely lehetővé teszi az ingatlan tulajdonosok számára a művelési ág megváltoztatásával kapcsolatos eljárások kezdeményezését, lefolytatását.

Lakossági tájékoztató

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) 91. § (5) bekezdése szerint 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 Törvény 72/E. § (1) bekezdése szerint, 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.

A fentiek alapján Várpalota Város Önkormányzata Képviselő testülete **2025. november 27-i ülésén elfogadta a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére irányuló kérelemmel érintett településrészek meghatározásáról szóló .../2025. (XI. ..) önkormányzati rendeletét.**

Várpalota közigazgatási területén a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivaltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését. A hatáskörrel és illetékeséggel rendelkező földhivatal a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya.

A zártkert művelés alól kivonása a jövőben nem minősül majd a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. **Amennyiben egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, azonban még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz!**

A beépíthetőség feltétele, az alábbi feltételek vizsgálata, kielégítése:

1. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti övezeti besorolás (pl.: mezőgazdasági övezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.). Az övezeti besorolás megadja – többek között - az építhető funkciót, maximális beépíthetőséget, minimális zöldfelületet.
2. Településképi előírások. Az építmények építészeti minőségének, az illeszkedés feltételeinek történő megfelelés.
3. Megfelelő közműellátottság. A közműellátottság szükséges mértékét és feltételeit a helyi építési szabályzat tartalmazza.
4. Útkapcsolat. A helyi úthálózathoz, közúthoz, közterülethez, közforgalom számára nyitott magánúthoz történő kapcsolódás.

Várpalota, 2025. november