



Iktatószám: JK/185-1/2026.

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

### Tisztelt Képviselő-testület!

2025. október 31-én léptek hatályba az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet módosításai, amellyel kormányrendeleti szintre emelkedtek a zártkertek művelésből történő egyszerűsített eljárásrendű kivonásának szabályai.

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.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) új, 40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása alcímmel egészült ki és a 72/E. § tartalmazza az új rendelkezést.

*„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.”*

Az Inytv. 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 zártkerti ingatlanok jogi besorolása a gyakorlatban meglehetősen sok problémát vet fel, ugyanis bár már zömmel nem mezőgazdasági célt szolgálnak ezek az ingatlanok, a korábbi jogszabályi előírások szigorú forgalmi és használati korlátozásokat írtak elő azokkal kapcsolatban, ami a zártkertek beépíthetőségét, valamint értékesíthetőségét is akadályozták azokban a térségekben, ahol a gyakorlatban lakhatási, üdülési, illetve vegyes célokat szolgálnak a zártkerti ingatlanok.

Az érintett ingatlanok változatlanul zártkertek maradnak és a művelés alól kivett ingatlan területi besorolása (belterület, külterület) szintén változatlan marad.

A helyi rendelet alapján történő művelés alól kivonás nem módosítja továbbá a telekre vonatkozó építésügyi előírásokat sem, azaz az adott ingatlan beépítési szabályai szintén nem változnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. §-a alapján a rendelet-tervezet hatásai:

**1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:**

Várható, hogy megnövekedik a kereslet a szóban forgó ingatlanok iránt. A jelenlegi tulajdoni helyzetek rendezettebbé válnak, hiszen eddig sokszor azért nem került sor adásvételre egy-egy zártkerti ingatlan vonatkozásában, mert a földforgalmi törvény bürokratikus terhei aránytalanul nagyok voltak a zártkert egyébként szántókhöz képest elenyésző területéhez viszonyítva.

A rendeletnek nem lesznek hatásai a költségvetésre.

**2. Környezeti és egészségi következmények:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

**3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet megalkotása kapcsán az adminisztratív terhek nem növekednek.

**4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotása nem kötelező, csak lehetőség, de elmaradása megnehezítené a nem mezőgazdasági célú zártkertek beépítését, besorolástól eltérő hasznosítását, adásvételét.

**5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve

b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen önkormányzati rendeletnek az előzetes hatásvizsgálat alapján jelentős társadalmi hatása van, ezért szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indoklásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet-tervezet megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2026. január 21.

**Raffai János**  
polgármester

**Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

[1] A rendelet 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.

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

**1. §**

A rendelet hatálya kiterjed Orosháza város közigazgatási területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott valamennyi ingatlanra.

**2. §**

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

**3. §**

Az önkormányzat 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.

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**( Raffai János )**  
polgármester

**( Dr. Tatár Zoltán )**  
jegyző

Kihirdetve: ..... napján.

**( Dr. Tatár Zoltán )**  
jegyző

## Végső előterjesztői indokolás

A korábban hatályos szabályozás szigorú ingatlanforgalmi és használati szabályozásokat írt elő a zártkertek vonatkozásában, megnehezítve azok beépítését, besorolástól eltérő hasznosítását, illetve értékesítését. Tekintettel arra, hogy mára már több zártkerti terület nem az eredeti mezőgazdasági célt szolgálja, így az önkormányzatok felhatalmazást kaptak arra, hogy helyi rendeletben határozzanak a művelési alóli kivonás lehetőségéről települési szinten.

A rendelet 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.