ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. október 29-i ülésére

Napirendi pont címe:	**A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségét biztosító önkormányzati rendelet megalkotásával kapcsolatos döntés**
Készítette:	Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző
Egyeztetve:	Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:
Tárgyalja:	Pénzügyi és Igazgatási Bizottság
Pénzügyi fedezet:	Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 29-i ülésére

Napirend címe: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségét biztosító önkormányzati rendelet megalkotásával kapcsolatos döntés
Előterjesztést készítette: Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 17-i hatállyal a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonására vonatkozó szabályozás lényeges módosult, többek között az ingatlannyilvántartásra vonatkozó törvény (Inytv.) kiegészült az alábbi 72/E §-al:
„(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.****”*
Az Inytv. módosítás célja, hogy a zártkerti ingatlanok szabályozása jobban igazodjon azok tényleges használatához.
Fentiek alapján **az Inytv. felhatalmazást ad a települési önkormányzat képviselő-testületének**, **hogy rendeletben határozza meg** a település azon területeit, ahol **a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése az ingatlan tulajdonosa által kérelmezhető.** Ennek eredményeként a tulajdonos kérheti az ingatlan „művelésből kivett” jogi jelleggel történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **2025. szeptember 25-i ülésén tárgyalta** a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának kérdését **és 228/2025. (IX.25.) határozatában** arról döntött, hogy a téma nem aktuális, arra a Balaton Kiemelt Üdülőkörzettel kapcsolatos jogszabálymódosítási kezdeményezés **(borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolás módosítása) eredménye függvényében szükséges visszatérni.**

> Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrt.) tartalmazza a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervéről szóló előríásokat, mely alapján a **borszőlő termőhelyi kataszteri övezettel** érintett területek esetében a **HÉSZ-hez képest további szigorításokat tartalmaz**.
> 87. § (1) bekezdés cb) pontja alapján az **I. osztályú borszőlő övezettel érintett területen építmény csak abban az esetben építhető vagy bővíthető,** ha az épület rendeltetése szőlőműveléssel, feldolgozással, bortárolással, vagy borturizmussal függ össze és az adott ingatlan **legalább 80 %-ban szőlő művelés alatt áll,** és az ingatlan-nyilvántartásban is ekként van nyilvántartva. **A II. osztályú borszőlő övezettel érintett területen** annyival megengedőbb az előírás, hogy elegendő, hogy az ingatlan **mezőgazdaságilag művelt legyen, és akként is legyen nyilvántartva.** Mindkét esetben legfeljebb bruttó 3000 m2 alapterületű épület helyezhető el.
> A MaTrt. 87. § (5) bekezdése külön kitér arra, hogy nem elég, **ha az ingatlan művelés alatt állóként van nyilvántartva, ténylegesen is művelés alatt kell állnia.** Az épület létesítését követő használatbavételi engedélyezési eljárás, vagy hatósági bizonyítvány kiadását követő egy év letelte után a tényleges művelést a hegybírónak a feladata ellenőrizni.

Szőlőültetvény szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott területen telepíthető. A szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt földterületekről szőlő termőhelyi kataszter nyilvántartást a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (a továbbiakban: NÉBIH) vezeti.
Földterület szőlő termőhelyi kataszterbe történő sorolása, a kataszteri besorolás módosítása, valamint a földterület szőlő termőhelyi kataszterből történő törlése iránti kérelmet (a továbbiakban együtt: termőhelyi kataszteri eljárás iránti kérelem) a NÉBIH-nél lehet előterjeszteni, a kérelmet a NÉBIH bírálja el. A kérelemhez csatolni kell majd a hegyközség véleményét é hozzájárulását is. Szükséges hozzá a MATE Szőlészeti és Borászati Intézet Kecskeméti Kutató Állomásnak (a továbbiakban: MATE SZBI) szakvéleménye is. A szakvéleményhez a borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolás módosításhoz kigyűjtésre és megküldésre került a zártkerti fekvésű, jelenlegi borszőlő övezeti besorolásba tartozó ingatlanok listája és a módosítási javaslat a MATE SZBI részére.

A termőhelyi kataszteri eljárást kezdeményező ügyfélnek a NÉBIH eljárásáért az alábbi mértékű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie (1-5 érintett helyrajzi szám esetén 18.500 Ft, 6 és annál több érintett helyrajzi szám esetén 25.000 Ft.) Mivel jelen esetben több, mint 2000 ingatlan érintett, az igazgatási szolgáltatási díjat egyedileg kalkulálják ki, melyről információt még nem kaptunk. A kapcsolódó eljárás folyamatban van, annak eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni fogjuk.

Megállapítható azonban, hogy **a borszőlő termőhelyi kataszteri övezet lehatárolásához szükséges jogszabálymódosítás időigényes, több összetevős, időben elhúzódó folyamat, ugyanakkor folyamatosan jönnek a kérelmek az Önkormányzathoz a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatban, ennek okán került újra előterjesztésre a napirend.**

Ahogy számos más városban, Zalakaroson is megfigyelhető, hogy a belterülethez közeli zártkerti ingatlanokat egyre többen vásárolják, majd azokon gazdasági épület rendeltetéssel, lakóépület funkciónak is megfelelő épületet létesítenek, vagy a már meglévő gazdasági épületet alakítják át úgy, hogy az életvitelszerű tartózkodásra, vagy hétvégi házként történő használatra is alkalmas legyen.

A t**ulajdonosok sorra keresik fel az önkormányzatot** azzal, hogy Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **alkotott-e a zártkerti ingatlanok kivonásával kapcsolatban rendeletet**. Az érdeklődések hátterében szinte kivétel nélkül az a gyakorlati szempont áll, hogy művelés alóli kivonás az ingatlan értékesítését egyszerűbbé, gyorsabbá teszi és talán az ingatlan értékét is növelheti.

Az érdeklődőket minden esetben **tájékoztattuk arról, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása esetén az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó feltételek megszűnnek**, ezért a művelés alóli kivonás előtt célszerű annak építésjogi következményeit is megvizsgálniuk, illetve **tájékoztatást kaptak arról is, hogy kapcsolódó helyi rendelet hiányában is van lehetőségük az ingatlanok művelés alóli kivonására** a termőföld végleges más célú hasznosítására irányuló eljárás keretében. **Mindezek ellenére továbbra is fenntartják a kérelmet az önkormányzati rendeletalkotásra.**

> A termőföld védelméről szóló törvény (Tfvt.) alapján a termőföld más célú hasznosítását **az ingatlanügyi hatóság engedélyezheti**, amely eljárás során – a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – **egyszeri földvédelmi járulék megfizetése szükséges.** A földvédelmi járulék mértékét a Tfvt. 1. melléklete határozza meg (termőföld aranykorona értéke szorozva meghatározott forintösszeggel – 12 ezer- 552 ezer Ft-, de legalább 60 ezer Ft, amit a 400 m²-t meghaladó területrész más célú hasznosítása esetén kell megfizetni.)
>
> Ezt a lehetőséget azonban a **földvédelmi járulék jelentős összege,** valamint az eljáráshoz földmérők által készítendő dokumentáció költsége **miatt az ingatlantulajdonosok jellemzően nem veszik igénybe.**

Az elmúlt időszakban az alábbi konkrét megkeresések érkeztek:

- Zahorecz Iván és Zahorecz Rita (1. melléklet), a Zalakaros 3391. és 3392. hrsz-ú ingatlanok leendő vevői, 2026. augusztus 6-án kelt elektronikus levelükben kérték, hogy az ingatlanok értékesítésének megkönnyítése érdekében az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg még művelési ágban nyilvántartott, azonban hosszabb ideje ténylegesen nem művelt ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségét az Önkormányzat biztosítsa.
- A Banyavölgy területéről több, hasonló tárgyú megkeresés érkezett. Az érintettek elsősorban az ingatlanok adásvételének megkönnyítése érdekében érdeklődtek a művelés alóli kivonás lehetőségéről.
- Carmen Rott: a Zalakaros Erdész utca 35. számú, 2474 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása kapcsán érdeklődött a művelés alóli kivonás lehetőségéről.
- Péter Gabriella: 2026.06.24-én kelt e-mailjében a Víg utca 25. számú, 3594 hrsz.-ú ingatlan kapcsán érdeklődött a művelés alóli kivonás lehetőségéről.

A fenti példák mellett számos telefonos megkeresés is érkezett az Önkormányzathoz, így megállapítható, hogy jelentős érdeklődés mutatkozik a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetősége iránt, és többen élnének ezzel a lehetőséggel, amennyiben azt az Önkormányzat rendeletben biztosítaná.

Összefoglaló a jogszabályi környezetről és helyi feltételekről

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pont alapján *„a termőföld az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül."* A Tfvt. hatálya a termőföldre és a törvényben meghatározott egyéb nem termőföldekre terjed ki.

Ha a zártkerti ingatlant művelés alól kivonjuk, kikerül a termőföld védelméről szóló törvény hatálya alól. Ez magával vonja azt is, hogy a kivonás után már nem tartozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) hatálya alá, és **nem vonatkozik rá a földforgalmi törvényben** foglalt termőföld értékesítésével kapcsolatos előírások, így **lényegesen egyszerűsödik az ingatlan átruházásának folyamata** (nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az adásvételi szerződés érvényességéhez, és nem kell alkalmazni az elővásárlási jogosultak rendszerét sem), így a művelés alól kivett ingatlan átruházása az általános polgári jogi szabályok szerint, a kevesebb adminisztráció miatt gyorsabban lebonyolítható.

Az Inytv. 72/E. §-a alapján, önkormányzati rendeletben biztosított lehetőség szerint történő művelés alóli kivonás **önmagában nem minősül a termőföld végleges más célú hasznosításának**, ezért a kivonási eljáráshoz kapcsolódóan **földvédelmi járulék fizetési kötelezettsége a kérelmezőnek nem keletkezik.** Fontos azonban megjegyezni, hogy a **változás csupán az ingatlan jogi jellegét érinti, nem jelenti automatikusan az ingatlan belterületbe vonását, sem kedvezőbb feltételek szerinti beépíthetőségét.** A beépíthetőséghez továbbra is meg kell felelni az építési szabályoknak. Az ingatlan beépíthetősége továbbra is attól függ, hogy a település helyi építési szabályzata szerint milyen övezeti besorolásba tartozik, és az adott övezetre milyen előírások vonatkoznak.

Zalakaros vonatkozásában az érintett zártkerti ingatlanok Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**.) és annak mellékletét képező szabályozási terve alapján e területek **kertes mezőgazdasági övezeti besorolásba tartoznak**.

A HÉSZ. 36. §-a rendelkezik a kertes mezőgazdasági területekről, melyeken belül Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4, Mk-5 és Mk-6 jelű övezeteket kerültek kijelölésre. Az Mk" kertes mezőgazdasági terület előírásait tartalmazó 36. § (2) bekezdése alapján *„az „**Mk-2", „Mk-3" és „Mk-4**" jelű övezetekben a kert, szőlő és gyümölcsös ágban nyilvántartott telkek területén elhelyezhető telkenként legfeljebb egy, a műveléssel összefüggő gazdasági épület, valamint terepszint alatti építmény (pince). Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép, stb.) a telek méretétől függetlenül, beépítettségben, építménymagasságban korlátozás nélkül elhelyezhető. Az **Mk-1, Mk-5 és Mk-6** jelű övezetekben az előzőeken túl 3000m2-nél nagyobb telekterület esetén lakóépület is elhelyezhető."*

A HÉSZ. 36. § (6) bekezdése meghatározza, hogy az Mk-1 és Mk-2 jelű övezet akkor számít műveltnek, ha azon a terület 80%-a intenzív kertészeti kultúrával hasznosított.

A 36. § (7) bekezdése alapján pedig az Mk-3 és Mk-4 jelű területeken a szőlőtermesztés kerül előtérbe, a HÉSZ alapján akkor tekinthető műveltnek a terület, ha annak erdő alövezettel nem érintett része legalább 80%-ban szőlő művelési ágban van nyilvántartva és ténylegesen is művelés alatt áll.

Kiemelendő, hogy az Mk-3, Mk-4 és Mk-6 besorolású (belterülethez nyugatról csatlakozó kertes mezőgazdasági terület) ingatlanok **borszőlő termőhelyi kataszteri terület** övezettel is érintettek. A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete feloszlik I. és II. osztályú területekre, melyek közül is az I. osztályú van többségben a településen.

Fontos, hogy a hatályos jogszabályok alapján, **amennyiben** a Zalakaros közigazgatási területéhez tartozó **Mk-1 – Mk-6** jelű kertes mezőgazdasági területi övezetben található **zártkerti ingatlanokat művelés alól kivonják**, úgy **az ingatlanok beépíthetőségi feltétele megszűnik,** mivel a művelés alól kivett területként történő nyilvántartás nem felel meg a HÉSZ-ben és a fent említett MaTrt 87. (1) bekezdés cb) pontjában a zártkerti ingatlanok **beépítésére vonatkozóan meghatározott –** művelésre vonatkozó **– követelményeknek**. Ez azt jelenti, hogy a későbbiekben a még nem beépített ingatlanon jogszerűen nem lehet épületet létesíteni, illetve a meglévő épületet nem lehet jogszerűen bővíteni, továbbá a nem feltüntetett építményt nem lehet majd legalizálni. Újabb építéshez, vagy meglévő épület bővítéséhez a telek művelt jellegét vissza kell állítani. (A művelési ág változás egy ismételt földhivatali

eljárással kezdeményezhető, amelynek keretén belül újra művelés alá kell vonni, a természetben is művelés alatt álló ingatlant, az adott művelési ág megjelölésével pl. szőlő, gyümölcsös, szántó)

Összességében elmondható, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának lehetővé tételével **az ingatlan értékesítések menete egyszerűsödik, ami kedvező hatással lehet az ingatlanértékesítésekre**, továbbá árszabályozó szerepet is betölthet.
Megjegyzendő ugyanakkor, hogy **egyes esetekben negatív hatása is lehet**, pl. Mk-1 – Mk-6 **beépíthetőségi feltétel megszűnik**, ha kérik a művelés alóli kivonást.
A kivonás minden esetben a tulajdonos kérelemére indul, az önkormányzat a lehetőséget és keretfeltételeket termeti meg ehhez a helyi rendelet elfogadásával. A kivonással járó következmények mérlegelése, az adott ingatlanra gyakorolt hatások felmérése, az építésjogi következmények vizsgálata minden esetben az ingatlan tulajdonosának feladata, melyet az önkormányzat a megfelelő tájékoztatás megadásával tud segíteni.

A szabályozás kialakítása során az önkormányzat meghatározhatja, hogy a település mely területein tegye lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását. A **leggyakoribb** az, amikor a települések **teljes közigazgatási területén engedélyezett a kivonás** és nem kerülnek differenciálásra a területek e tekintetben.
Amennyiben a Képviselő-testület dönt az önkormányzati rendelet megalkotásáról, **célszerű, hogy a rendelet a teljes közigazgatási terültre terjedjen ki a hatálya.**

Az **országos gyakorlatot** áttekintve elmondható, hogy számos településén döntöttek már a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását lehetővé tevő önkormányzati rendelet megalkotásáról, többek között az alábbi Zala, Somogy és Veszprém megyei településeken is:

- *A rendelet hatályát általánosságban kiterjesztették minden zártkerti ingatlanra*, Alsóörs község, Alsópáhok község, Balatonendréd község, Balatonszárszó község, Balatonújlak község, Barcs város, Becsehely község, Csokonyavisonta község, Galambok község, Gyékényes község, Kaposújlak község, Kaposvár város, Karád község, Kehidakustány község, Kéthely község, Marcali város, Nagyrada község, Noszlop község, Pula község, Várpalota város.
- *Ingatlanokra meghatározott körére alkalmazták* (megadott hrsz-re, vagy adott területekre terjed ki a hatály)*:* Balatonfüred város**,** Csurgó város, Csobaj község, Orfű város, Zsombó nagyközség, Mezőkövesd város.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásával arról, hogy kíván-e rendeletet alkotni a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról.

<u>Határozati javaslat:</u>
Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § és 91. § (5) bekezdés alapján a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségére szolgáló önkormányzati rendelet megalkotásával kapcsolatos tájékoztatást és beérkező kérelmeket az előterjesztés szerint megismerte,
2. úgy dönt, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását
   A. a helyi szabályozásban nem kívánja lehetővé tenni

   <u>VAGY</u>

   B. a helyi szabályozásban lehetővé kívánja tenni az alábbi elvek mentén:
      1. *területi hatály: Zalakaros teljes közigazgatási területére kiterjedően / ……..*
      2. *egyéb: ……..*

   és felkéri a jegyzőt, hogy a kapcsolódó rendelet tervezetet készítse el és terjessze a Képviselő-testület következő rendes ülése elé;

3. felkéri a Hivatalt, hogy a 2. pont szerinti döntésről a megkeresőket közvetlenül írásban tájékoztassa, illetve tegyen közzé tájékoztatást a város honlapján.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 2026.11.20.
Felelős: polgármester, jegyző

Zalakaros 2026. október 19.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester