



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. szeptember 25-i ülésére

Napirendi pont címe: Tájékoztatás zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatban

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző
Káli Marianna főépítész

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

Napirend címe: Tájékoztatás zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatban

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző, Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés célja a Képviselő-testület tájékoztatása a jogszabályi keretekről, lehetőségekről, a helyi sajátosságokról, várható hatásokról, ami alapján elvi döntés hozható a jövőre vonatkozó elképzelésekről.

2025. június 17-én az Országgyűlés elfogadta a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely lényeges változást vezet be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) az alábbi rendelkezésekkel egészült ki:

Inytv. 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.*

(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 alapján *„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 módosításhoz fűzött törvényi 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. Tájékoztatásul megjegyezzük, hogy az Inytv. végrehajtására vonatkozó jogszabály (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet) jelenleg még nem tartalmaz végrehajtási rendelkezéseket, az vélhetően az ingatlan-nyilvántartási eljárással összefüggő részletes szabályokat fog tartalmazni és valószínűleg az abban rögzített előírások nem befolyásolják érdemben a települési önkormányzat jogalkalmazását.

Korábban is volt hasonló lehetőség, ugyanis az állam a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 2016. május 2. és 2017. december 31. között lehetőséget adott a zártkerti ingatlanok tulajdonosainak arra, hogy egyszerűsített eljárás keretében, igazgatási szolgáltatási díj megfizetése nélkül, ingyenesen kezdeményezhessék az ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. Megfigyelhető, hogy Zalakaros közigazgatási területén belül 2017. december 31-ig sok zártkerti ingatlan tulajdonos élt a lehetőséggel és változtatta meg ily módon az ingatlan művelési ágát. Azonban jelenleg is azok a zártkerti ingatlanok vannak többségben, amelyek valamilyen művelési ágban nyilvántartottak, de ezek csak egy része ténylegesen mezőgazdasági célú.

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 (árszabályozó szerep).

A művelés alól kivett területekre a kivonás után nem érvényes a termőföld védelméről szóló törvény, ami megköveteli a művelési ágnak megfelelő termelést, és kötelezővé teszi a gyomnövények terjedésének megakadályozását, illetve a kivett területekre nem vonatkoznak az adásvétellel kapcsolatban olyan agrárjogi megkötések, amelyek a mezőgazdasági területeket védik.

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 nehezíti.

A fenti Inytv. szerinti módosítás felhatalmazást ad a helyi önkormányzat részére, hogy rendeletben meghatározza azon zártkerti ingatlanokat, amelyek esetében a tulajdonos kérelmezheti az ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett területként” történő ingatlan-nyilvántartási

átvezetését. A kivonás nemcsak az ingatlan egészére, hanem annak meghatározott részére is kérhető. Ez utóbbi esetben a telek megosztása kötelező annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai pontosak és egyértelműek maradjanak.

A földforgalmi törvényben nevesített termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti, tehát a **kivonás után** az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem tartozik majd a Földforgalmi törvény hatálya alá, vagyis **nem számít majd termőföldnek, ezáltal az ingatlan értékesítésének menete egyszerűbbé, rövidebbé válik.**

Az ingatlan zártkert művelés alól történő kivonása a hatályos jogszabályok alapján nem minősül a termőföld végleges más célú hasznosításának, ezért **földvédelmi járulék megfizetésére nem keletkezik kötelezettsége** a kérelmezőnek.

Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy a változás csupán az ingatlan jogi jellegét érinti, nem jelenti automatikusan az ingatlan belterületbe vonását, sem 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 (kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek) Mk-1 – Mk-6 övezeti besorolásokba tartoznak. Kiemelendő, hogy az Mk-3 és Mk-4 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.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) „Mk” kertes mezőgazdasági terület előírásait tartalmazó 36. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy *„az „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű övezetekben a kert, szőlő és gyümölcsös ágbán 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 36. § (6) bekezdése alapján *„az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági területen műveltnek az a telek minősül, ahol a telek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található.”* A 36. § (7) bekezdés alapján *az „Mk-3” és „Mk-4” jelű kertes mezőgazdasági területen műveltnek az a telek minősül, ahol az erdő alövezettel nem érintett telekrész legalább 80%-a szőlő művelésű.*

A helyi építési szabályzat 6. melléklet 20. pontjában szereplő táblázat alapján elmondható, hogy az Mk-1, Mk-2 és Mk-5 jelű övezetek beépítéséhez a teleknek műveltnek kell lenni, a művelés lehet szőlő, gyümölcsös vagy kert. Az Mk-3, Mk-4 és Mk-6 jelű kertes mezőgazdasági övezetek esetén a borszőlő termőhelyi kataszteri övezet érintettsége miatt legalább 80%-ban szőlő művelés kell ahhoz, hogy építeni lehessen egy telken. Fenti rendelkezések miatt, **amennyiben az Mk-1 – Mk-6 övezeti besorolásokba tartozó ingatlanok művelés alóli kivonása megtörténik, úgy a beépíthetőségi feltételük megszűnik, ami azt jelenti, hogy a későbbiekben a még nem beépített ingatlanon jogszerűen nem lehet majd épületet létesíteni, illetve a már meglévő épületeket jogszerűen nem lehet bővíteni.**

Az ingatlanok **adózása szempontjából** elmondható, hogy a jelenleg hatályos helyi adórendelet alapján a zalakarosi zártkertekben kizárólag azon ingatlanok adóznak, amelyeken épület található (gazdasági épület esetén építményadót vagy amennyiben átminősítették lakóházzá, úgy kommunális adót kell fizetni). Mivel azon ingatlan, amelyen nincs épület, nem esik adófizetési kötelezettség alá, így adózási szempontból **a zártkertek esetleges átminősítése nem befolyásoló tényező.** Épület nélküli zártkerti ingatlan után adófizetési kötelezettség csak akkor keletkezne, amennyiben a helyi adórendeletben telekadó kerülne bevezetésre.

A téma kapcsán **áttekintettük az önkormányzatok joggyakorlatát** a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról, országosan elszórtan találtunk elfogadott helyi rendeleteket az alábbiak szerint:

- *Általánosságban kiterjesztették minden zártkerti ingatlanra*, pl. Bóly város, Borjád község, Kacsóta Község, Mohács város, Regenye Község, Somberek Község, Sajóvelezd Község, Petőfibánya Község, Inárc Nagyközség, Tápiószentmárton Nagyközség, Tura Város, Kastélyosdombó Község, Somogyárd Község, Tamási Város, Borgáta Község, Kemeneskápolna Község, Vásárosmiske Község, Becsehely Község, Galambok Község, Galambok Község, Páka Község, Tormafölde Község
- *Ingatlanokra meghatározott körére alkalmazták* (megadott hrsz-re terjed ki a hatály), pl: Orfű város, Csobaj Község, Zsombó Nagyközség
- *feltételekhez kötötték a művelés alóli kivonást*, pl. Mezőkövesd: meghatározott övezetekre terjed ki helyrajzi számok szerint, amik közútról gépjárművel megközelíthetők. Az önkormányzat a művelés alóli kivonást akkor engedélyezi, ha az: a) nem ellentétes a településrendezési eszközökkel, b) nem veszélyezteti a helyi környezeti adottságokat, c) nem akadályozza a mezőgazdasági területek egybefüggő használatát.

Összességében elmondható, hogy a módosítással (zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának lehetővé tételével) az ingatlan értékesítések menete egyszerűsödik, ami kedvező hatással lehet az ingatlanértékesítésekre, továbbá árszabályozó szerepet is betölthet. Ugyanakkor a helyben érvényes építési szabályok okán a módosítás hátrányosan érintené a jelenleg művelés alatt álló zártkerti területek beépíthetőségét azáltal, hogy a még nem beépített ingatlanon jogszerűen nem lehet majd épületet létesíteni, illetve a már meglévő épületeket jogszerűen nem lehet bővíteni, valamint azokat az épületeket, amelyek az ingatlanon még nem lettek feltüntetve, a jövőben nem lehet majd legalizálni, hiszen a HÉSZ alapján a beépíthetőség feltétele az, hogy az ingatlan művelés alatt álljon. Megjegyzendő az is, hogy tárgyalásokat kezdeményeztünk a területfejlesztésben érintett szereplőkkel a Balaton-törvény egyes rendelkezéseivel, különösen a borszőlő kataszteri terület lehatárolásával kapcsolatban, mely egyeztetések jelenleg is folyamatban vannak.

Fentieket figyelembe véve településünk vonatkozásban az intézkedés bevezetése jelenleg aggályokat vethet fel, melyekre a döntés során feltétlenül szükséges figyelemmel lenni.

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 művelés alól kivett területként történő bejegyzésre kérelmezhető területek kijelöléséről.

Határozati javaslat:

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 tudomásul veszi,
2. úgy dönt, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását
 - a. helyi szabályozásban nem kívánja lehetővé tenni
 - VAGY**
 - b. helyi szabályozásban lehetővé kívánja tenni az alábbi elvek mentén:
.....
és felkéri a jegyzőt, hogy a kapcsolódó rendelet tervezetét készítse és terjessze a Képviselő-testület elé,
3. felkéri a Hivatalt, hogy a 2. pont szerinti döntésről a közvetlen megkeresőket közvetlenül írásban, a további érdeklődőket a honlapon történő közzététel útján tájékoztassa.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. szeptember 15.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester