

ELŐTERJESZTÉS
Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 21-i ülésére

Ügyiratszám: Minősítés:

Napirendi pont: 7.

Az előterjesztés minősített többséget
igényel: igen nem

Az előterjesztés tárgya: **Tájékoztatás a művelés ág alól kivonással kapcsolatban**

A napirendi pont előterjesztője: Szűcs Judit polgármester

Az előterjesztést készítette: Schweierné Juhász Katalin aljegyző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Mellékletek:

Az előterjesztést véleményező Bizottság:

- Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: igen

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2025. október 15.

--

Előterjesztés

Csemő Község Önkormányzat 2025. október 21-i ülésére Tájékoztató a művelés alól kivett területként történő bejegyzésről

A Képviselő-testület a 2025. szeptemberi ülésén az alábbi előterjesztést tárgyalta:

„2025. június 17-én az Országgyűlésben 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: a jogszabály hatályba lépését követően (2025. június 28. után) a **helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivataltól** a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának **művelés alól kivett területként** történő átvezetését. Bár sok ilyen terület már nem mezőgazdasági célt szolgál, a jelenlegi szabályozás továbbra is **szigorú forgalmi és használati korlátozásokat** ír elő. Ez sok zártkert **beépítését** és értékesítését is akadályozza, különösen azokban a térségekben, ahol a zártkerti ingatlanok valójában üdülési, **lakhatási** vagy vegyes célokat szolgálnak.

Mivel a művelés alól kivett zártkertek értéke jelentősen meghaladja a mezőgazdasági művelés alatt állókét, várható, hogy megnövekedik a kereslet az ilyen ingatlanok iránt, különösen ha azok nyaraló-üdülő övezetben fekszenek.

A jogszabálmódosítás lényege, hogy a zártkert művelés alól kivonása a jövőben nem minősül majd a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni.

1. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

A törvény új rendelkezéssel (9. § (1a) bekezdés) egészül ki, amely kimondja:

Nem minősül más célú hasznosításnak a zártkerti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti eljárásban történő művelésből való kivonása.

Ez az aprónak tűnő kiegészítés **jelentős jogbiztonságot** ad a tulajdonosoknak, mivel kizárja azt az értelmezést, hogy az ilyen kivonás automatikusan termőföldvédelmi bírsághoz vagy engedélyhez kötött más célú hasznosításnak minősülne.

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.)

Az Inytv. egy komplett új alcímmel egészül ki: **40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása**

A 72/E. § tartalmazza az új szabályokat:

- A tulajdonos kérheti zártkerti ingatlana „**művelés alól kivett**” jogi jellel való bejegyzését **az ingatlan-nyilvántartásba**, ha azt az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi.
- A kivonás **a zártkert meghatározott részére is kérhető**, ebben az esetben azonban **kötelező a telek megosztása**, hogy a nyilvántartás pontos maradjon.

A jogszabálmódosítás felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást. A pontos szabályokat kormányrendeleti szinten rendezik majd. (A kormányrendelet még nem jelent meg.)

A jogszabály nem határozza meg tételesen, pontosan **milyen tartalommal** kell elkészíteni a rendeletet, de az alábbi elemek várhatóak:

- **A művelés alóli kivonás lehetőségének kimondása**

- **Területi korlátozások** - Az önkormányzat dönthet úgy, hogy csak bizonyos részeken vagy körzetekben engedélyezi a kivonást (pl. belterülethez közeli zártkerti övezetekben) és megjelölheti, ha vannak olyan zártkerti övezetek, ahol **a művelés alóli kivonás továbbra sem engedélyezett** (pl. ökológiai védett területeken).
- **Településfejlesztési szempontok** - Indokolt, ha a rendelet utal a helyi településszerkezeti tervre, szabályozási tervre vagy fejlesztési koncepcióra, ezzel biztosítva az illeszkedést a hosszú távú elképzelésekhez.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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.

A művelés alól kivonás nem jelenti automatikusan a zártkert beépíthetőségét.

Az önmagában, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz.

Ahhoz, hogy egy zártkerti ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata és különösen:

1. TÉKA	szerinti	beépíthető	övezeti	besorolás
	Pl. üdülőövezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.			
2. Megfelelő	közműellátottság			
	(vezetékes víz, villany, szennyvíz vagy emésztő stb.)			
3. Kisajátítási korlátozás, védettség vagy útterv hiányának vizsgálata				
4. Telekméret megfelelősége (szintén a <u>TÉKA-ban rögzített</u> szabály szerint pl. min. 720 m ² , max. 30%-os beépíthetőség)				

A külterületi ingatlanok eredeti **funkciója a legtöbbször nem a lakhatás megoldása**, hanem a nyaralás, pihenés volt, tehát nem feltétlenül olyan minőségben épült, mint egy belterületi lakóház, vagy **gazdasági épület (pince, prérház, gyümölcstároló)** (Csemőben a tulajdonlapok tanúsága szerint ez utóbbi a jellemző.)

1. Lakhatási szempontok

• **Belterületi házak:** Ezek az ingatlanok általában lakóházként vannak nyilvántartva, így könnyebben hitelezhetők, és jogosultak különböző állami támogatásokra, mint például a Családi Otthonteremtési Kedvezményre (CSOK).

• **Zártkerti ingatlanok:** Ezek gyakran gazdasági épületként szerepelnek a tulajdoni lapon, ami megnehezíti a hitelfelvételt, vagy meg is hiúsítja. Az állami támogatás nem is lehetséges (CSOK). Bár vannak kivételek, a zártkerti ingatlanok között is találhatunk lakóház megnevezésűeket, de ezek ritkák és ezeknek meg is kérik az árát, ami az átlag vásárlónak megint csak elérhetetlen, vagy nehezen elérhető az ára miatt.

2. Használhatóság és komfort

• **Belterületi házak:**

- Állandó lakhatásra tervezték őket.
- Általában nagyobb alapterület.
- Minden helyiség a lakhatást szolgálja.

- **Zártkerti ingatlanok:**

- Eredetileg hétvégi háznak, vagy gazdasági célra épültek.
- Kisebb alapterületű épület, de nagyobb, akár gazdálkodásra is alkalmas telek. Az átlagos zártkerti gazdasági épület úgy néz ki, hogy alul van egy kisebb, vagy nagyobb pince, amely általában két, három helyiséges. Felül pedig egy szoba, esetleg kettő szoba. Ritkán kialakítottak egy WC-t, vagy akár egy fürdőszobát is, de ezek is kisebbek inkább zuhanytálcával, mint káddal. Ezeket az épületeket nyaralásra tervezték legtöbbször, nem állandó lakhatásra. A víz és szennyvíz kérdése is megoldatlan.

3. Állapot és elhelyezkedés

- **Belterületi házak:** Általában közelebb vannak a településközpontokhoz, jobb közlekedési lehetőségekkel és teljes közműellátottsággal (víz, villany, csatorna, gáz).
- **Zártkerti ingatlanok:** Általában távolabb esnek a lakott területtől, vagy a település peremén vannak, nehezebb megközelíteni őket, főleg hegyi, egysávos utakon, dűlőutakon, és nem rendelkeznek teljes közműellátottsággal. A zártkertben elállhatják a munkagépek az utat, vagy az általuk történő úthasználat teszi járhatatlanná teljes mértékben vagy szakaszosan az utat.

4. Jogszabályi és adminisztratív kérdések

- **Belterületi házak:** Könnyebben eladhatók és vásárolhatók, mivel nincsenek olyan szigorú jogszabályi megkötések, mint a zártkerti ingatlanok esetében (művelési ágból nem kivett zártkertek esetében).
- **Zártkerti ingatlanok:** A tulajdoni lapon gazdasági épületként szereplő ingatlanok esetében előfordulhat, hogy elővásárlási joggal rendelkeznek mások, és a művelési ágból való kivonás is időigényes.

5. Közlekedés és infrastruktúra

- **Belterületi ingatlanok** esetében általában minden infrastruktúra a közelben megtalálható és a helyi közlekedés is adott, buszjárat stb...
- **Zártkerti ingatlanok:** Általában autó szükséges a közlekedéshez, mivel nincs buszjárat (vagy messze van) éppen ezért általában azok a zártkerti ingatlanok a kapósabb, ahol a közelben van a busz, mivel akkor nem feltétlenül kell autó. Üzletek sincsenek, azok bent vannak a belterületen vagy a közeli városban.

6. Életmód és célok

- **Belterületi házak:** Ideálisak azoknak, akik a városi élet kényelmét és a könnyű hozzáférhetőséget részesítik előnyben, nincs autójuk.
- **Zártkerti ingatlanok:** Kiváló választás lehet azoknak, akik nyugalomra, természetközeli életmódra vágnak, és nem zavarja őket a várostól való távolság.

7. Hitelezhetőség

- **Belterületi házak:** Mivel ezek az ingatlanok lakóházként vannak nyilvántartva, a bankok szívesebben hiteleznek rájuk, és a feltételek is kedvezőbbek.

• **Zártkerti ingatlanok:** Sok esetben nem, vagy esetleg csak nagyon korlátozottan hitelezhetők, mivel gazdasági épületek általában. Ha mégis sikerül hitelt kapni, a feltételek nem lesznek olyan jók, mint belterületi ingatlanoknál és **CSOK sem lesz.**

8. Az ingatlan ára

Végül, de nem utolsósorban, sőt ez általában a fő szempont az ingatlan ára. Azok keresik főleg a zártkerti ingatlanokat, akik nem panellakásban szeretnék leélni az életüket, hanem családi házra vágnak és nem engedhetik meg maguknak a drága belterületi, városi családi ház luxusát, illetve a szellős élettérre vágnak, ahol nem egymás nyakában vannak a szomszédok minden oldalról és kertészkedni akarnak, de egyébként még lehetnek szempontok ezen kívül is, hogy valaki miért keres zártkerti ingatlant.”

A szeptemberi ülésen a Tisztelt Kt. úgy döntött, hogy a végrehajtási rendelet hiánya miatt nem alkot rendeletet, valamint még szükségesnek tartotta, hogy a Főépítész Aszonnyal is konzultáljon a kérdéskörrel. A Főépítész településmérnökökkel 2025. október 14-én beszélt a művelés alól kivonás következményeiről, a művelés alól kivonás építési joggal kapcsolatos hatá-
sairól.

Kiemelte, hogy a művelés alól kivonás nem jelent automatikusan építési jogosultságot, azt az építési jogszabályok határozzák meg. Nem célszerű az olcsó építési lakhatás érdekében biztosítani a kivonás lehetőségét. A zártkertben hiányzó közművek miatt sem, s amiatt sem, hogy nem a településen kívülről jöttek számára szeretnénk gazdálkodási, lakhatási teret biztosítani. A szabályozás koncepcionális kell legyen 5-7 évre, számolva a hosszútávú hatásaival is. A településmérnök a folyamatban lévő szabályozási tervek kapcsán kiemelte, hogy a megalapozó és alátámasztó munkarészek pontos képet adnak arról, hogy a településen mit, hol, milyen esz-
közzel lehet megvalósítani rövid, közép és hosszú távon.

Az előterjesztésben foglaltak és a főépítész konzultációt követően a Képviselő-testület úgy döntött, hogy nem él az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által biztosított zártkerti ingatlan művelés alóli kivonására biztosított rendeletalkotási lehetőséggel. A helyi adottságok és a település jelenlegi fejlesztési elképzelései nem teszik szükségessé, illetőleg nem indokolják a művelés alól kivonás rendeleti szabályozását. A végrehajtási rendelet megjelenését követően, illetőleg a helyi építési szabályzat felülvizsgálatát követően a rendeletalkotás lehetőségével élhet.**

Kérem a fentiek megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Csemő Község Önkormányzata

1. úgy dönt, hogy nem él az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által biztosított zártkerti ingatlan művelés alóli kivonására biztosított rendeletalkotási lehetőséggel. A helyi adottságok és a település jelenlegi fejlesztési elképzelései nem teszik szükségessé, illetőleg nem indokolják a művelés alól kivonás rendeleti szabályozását,**
2. **felkéri a Polgármestert, hogy a honlapon jelentesse meg az 1. pontban foglaltakat közleményben.**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Csemő, 2025. október 15.

Szűcs Judit
polgármester