

Kalocsa Város Polgármesterétől

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. január 27-i ülésére

Tárgy: zártkerti ingatlanok művelési ágának
megváltoztatásáról szóló helyi rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan 2025. június 26-i hatályba lépéssel az alábbi rendelkezésekkel egészült ki:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

72/E. § (1) *Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos - e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint - kérheti az ingatlannyilvántartásban 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."*

„91. § (2c) *Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.*

(5) *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 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.

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 elnehezíti. A módosítás ezért lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását.

A fent meghatározott jogalkotói cél támogatandó, figyelemmel arra, hogy a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása nem jelenti azt, hogy az ingatlan automatikusan beépíthető is lesz, figyelemmel arra, hogy a településrendezési tervi besorolás szerint a zártkerti területek továbbra is kertes mezőgazdasági övezetben vannak, viszont az ingatlanok értékesítése jelentősen könnyebb lesz (nincs szükség kifüggesztésre és a termőföldek adásvételére vonatkozóan előírt egyéb szabályok betartására).

A tulajdonosok 2017. december 31-ig egyszer már egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével megtörtént a szabályozás várható következményeinek felmérése, melyet egyebekben a jelen előterjesztéshez csatolt hatásvizsgálati lap tartalmaz.

A Jat. 18. § (5) bekezdése szerint: „A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője Indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.”

A hivatali több ügyvéd és magánszemély is megkereste, hogy a képviselő-testület szándékában áll-e rendelet megalkotása ilyen célból. A város terjeszkedési lehetőségeit is figyelembe véve, valamint nem kívántuk senkinek a hátrányára dönteni, ezért a város teljes közigazgatási területén javasoljuk a zártkerti ingatlanok művelési ágának a megváltoztatását ezen egyszerűsített módon. Kalocsán is, azonban maradtak olyan zártkerti ingatlanok, melyek továbbra is valamilyen művelési ágban nyilvántartottak. Ezek egy része tudatosan maradt a jelenlegi művelési ágban, mivel használatuk mezőgazdasági célú, egyes ingatlanok esetében azonban a kivonás információhiány (a tulajdonos nem tudott a kivonás lehetőségéről) vagy valamilyen rendezetlen jogi helyzet miatt maradt el.

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.

Kalocsa esetében nem javaslok különbséget tenni az egyes zártkerti területek között, a teljes közigazgatási területen indokolt megengedni a kivonás lehetőségét.

A melléklet térképvázlatokon lehet látni, merre is található ez az ingatlanok a városban sötét színnel jelölve.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére irányuló kérelemmel érintett településrészek meghatározásáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet

1. Társadalmi hatások

Jelen rendeletmódosításnak társadalmi hatása, hogy Kalocsa Város közigazgatási területén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól, mely alapján az ilyen jellegű ingatlanok adásvételének folyamata is egyszerűsödik.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosításnak gazdasági, költségvetési kihatása az önkormányzat tekintetében nincs.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek az önkormányzatnál nem változnak.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítás hiányában a város közigazgatási területén zártkerti fekvésben és jelenleg valamilyen művelési ágban nyilvántartott, de valójában tényleges funkciója szerint nem vagy nem a bejegyzett művelési ág szerinti földművelési tevékenységre használt ingatlanok adásvételét továbbra is a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult és hosszadalmas szabályok szerint lehet értékesíteni. A jogalkotó eredeti célja ugyanakkor az volt, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását.

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

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

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével megtörtént a szabályozás várható következményeinek felmérése, melyet egyebekben a jelen előterjesztéshez csatolt hatásvizsgálati lap tartalmaz.

A Jat. 18. § (5) bekezdése szerint: „A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője Indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.”

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 21. § (2) bekezdésének rendelkezése figyelembevételével az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást - a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján - nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve technikai vagy végrehajtási jellegű.

Az elfogadásra javasolt rendeletek jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, végrehajtási jellegű.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztett rendeletet tárgyalja meg, és az alábbi rendeleti javaslatot fogadja el:

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**a zártkerti ingatlanok művelési alóli kivonásáról**

[1] A Képviselő-testület célja, hogy Kalocsa Város Közigazgatási területén a zártkerti ingatlanok valós funkciójának igazodó nyilvántartási rend kialakítása érdekében lehetővé tegye a városban a zártkerti ingatlanok mezőgazdasági művelés alóli kivonását

[2] A Képviselő-testület az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91.§ (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. évi 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed valamennyi Kalocsa Város közigazgatási területén található, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanra függetlenül annak tulajdonosától.

2. §

Kalocsa Város közigazgatási területén található valamennyi ingatlan esetén kezdeményezhető a zártkerti művelési ágú ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzése.

3. §

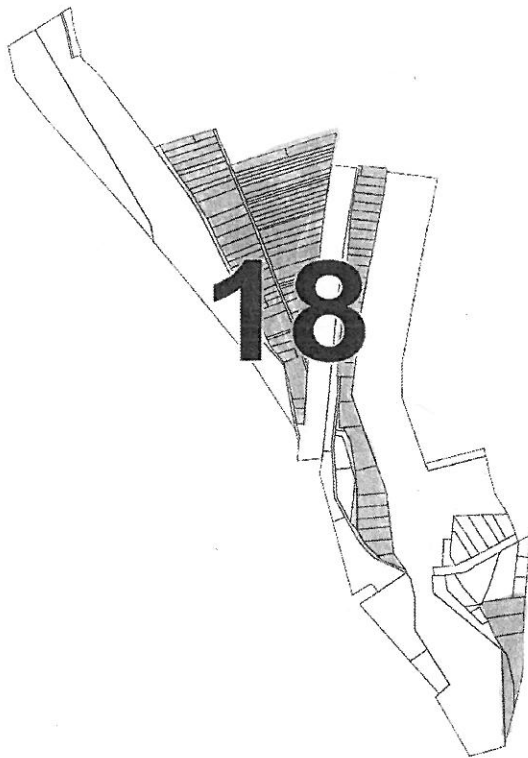
Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba

Kalocsa, 2026. 01. 13.



Dr. Bagó Zoltán
polgármester

Meszesi Dunapart területe



Kalocsa város területe

