



Dunaalmás Község Polgármesterétől
2545 Dunaalmás, Almási u. 32.
Tel.: 34/450-012, Fax: 34/450-015
E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Szám: DA/70-65/2025

6. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 24-i rendes ülésére

Tárgy: Zártkertekkel kapcsolatos rendeletalkotás

Előterjesztő: Makay Tibor polgármester

Készítette: Pauerné Csaba Judit kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. augusztus 19. napján megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülésen tájékoztatást adtam a zártkertekkel kapcsolatos rendeletalkotási lehetőségről, amelynek lényege az alábbiakban foglalható össze:

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 jogi besorolása régóta problémás terület, ezért a tulajdonosok röviden 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. 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.

Fontos, hogy a kivonás a **zártkert meghatározott részére is kérhető**, ebben az esetben azonban **kötelező a telek megosztása**, hogy a nyilvántartás pontos maradjon.

E tájékoztatást követően a képviselő-testület az 54/2025.(VIII.19.) határozatával úgy döntött, hogy a 2025. szeptember 24-i ülésre a rendelet-tervezetet készítsem elő.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet elfogadására.

Dunaalmás, 2025. szeptember 19.



Pauerné Csaba Judit
kirendeltség vezető



Dunaalmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 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] Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, 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 a Dunaalmás Község közigazgatási területén lévő ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra.

2. §

Az önkormányzat lehetővé teszi a tulajdonos részére az 1. §-ban meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezési szerint.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

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.

E lehetőséggel élve Dunaalmás Község Önkormányzata a település egész területén lehetővé teszi a zártkerti ingatlantulajdonosok részére a művelés alóli kivonást.