

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testülete

Ügyiratszám: 80-1/2026.	Tárgy: Tervezet egyes zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról.	
Előterjesztő: Szarka Tamás polgármester	Véleményezésre megkapta: Ügyrendi és Klímavédelmi Bizottság	
Előterjesztést készítette: Tóth Zoltánné		
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:		
Hatósági Osztály (2026. január)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető	
Gazdálkodási Osztály (2026. január)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető	
Szervezési Osztály (2026. január)	Vanyó Zsanett osztályvezető	
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:		
dr. Ispán Csilla jegyző	(2026. január)	aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	☒	többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	☒	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	☐	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	☐	Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	☐	1
Melléklet az előterjesztéshez:	☐	
Személyes érintettségét előre bejelentette:	- önkormányzati képviselő	
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti	☒	rendkívüli ☐ ülésére készült.

Tervezet

**egyes zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól
szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény lényeges változást vezetett be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában.

A helyi önkormányzat rendeletben dönthet úgy, hogy a zártkerti ingatlan tulajdonosa kérheti a földhivaltaltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az alábbi jogszabályi előírások szerint:

A 2025. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Törvény) **69. §-a: A termőföld védelméről** szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) E törvény alkalmazásában nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása.”

A 2021. évi C. törvény **72/E. § (1) bekezdése: 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.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § (7) bekezdése szerint: *Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a zártkerti ingatlan – annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján – megfelel az e törvényben meghatározott termőföld fogalmának, mely a 2. § 19. pont szerinti értelmező rendelkezés alapján - termőföld: az a földrészlet, 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 az az erdőtvörvény szerint erdőnek minősül.*

A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerinti megnevezés megfelel a termőföld fogalmának, abban az esetben a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy milyen célra használják. Így, ha a zártkerti ingatlan a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok, amelyek korlátok közé szorítják ezen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását.

A hivatkozott Törvény lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletet alkossanak, mely lehetőséget ad a zártkerti ingatlanok művelés alól kivonását, illetve, hogy meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető. Az egyszerűsített földhivatali eljárás megkönnyíti az ingatlanforgalmat, gyorsabbá teszi az adásvételt, emellett a tulajdonosok elkerülhetik a Földforgalmi törvény bonyolultabb szabályainak alkalmazását.

A művelésből történő kivonással kapcsolatban fontos hangsúlyozni, hogy a rendelet alkalmazása nem érinti a telek beépíthetőségére vonatkozó országos és helyi építési szabályokat.

Felsőzsolca közigazgatási területén a zártkerti ingatlanok jelentős hányada a Csepnyik dűlőben, néhány az Állomás utca páros oldalán, valamint az almáskert mögötti Juhjára közép dűlőben található. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) és a belterületi, illetve külterületi szabályozási tervről

szóló 7/2005. (V. 27.) számú önkormányzati rendelete alapján a Csepnyik területe V-3 egyéb vízgazdálkodási övezetbe tartozik.

A HÉSZ 42.§ (7) bekezdése értelmében az övezetben építményt elhelyezni csak a védelemre vonatkozó hatályos előírások betartásával lehet. A hullámtéren belül építmény csak a magasabb rendű jogszabályokban megfogalmazottak szerint helyezhető el.

Tekintettel arra, hogy fenti terület a gát nem mentett oldalán található, így ezen zártkerti ingatlanokra nem javasolt az önkormányzati rendelet hatályát kiterjeszteni, valamint a jelenlegi használat módja sem indokolja a bevonást.

A Felsőzsolca, Állomás utca páros oldalán a következő – az új szabályozással lehetségesen - érintett hrsz.-ú ingatlanok találhatóak:

Felsőzsolca zártkert 3173/1, 3173/3, 3175/1, 3176/3, 3176/6, 3177/1, 3178/1, 3179/1, 3180/1, 3181/1, 3182/1, 3183/1, 3184/1, 3185/1, 3186/1, 3187/1, 3187/2, 3188/7, 3188/8, 3188/9, 3188/11, 3188/12, 3188/13, 3191/1, 3191/2. A HÉSZ alapján ezen ingatlanok Lke-1 építési övezetbe tartoznak. A tulajdoni lapokon a megnevezések (pl: kivett lakóház, udvar, kert., vagy kert/ szőlő/ szántó) nem tükrözik a valós használatot. Az ingatlanok részben vagy egészben lakóházzal beépítettek, azonban a vegyes használat miatt az ingatlanok a földtörvény hatálya alá tartoznak. Ezen hrsz.-ú ingatlanok bevonása indokolt az önkormányzati rendelet hatálya alá, míg a Juhjára közép dűlőben lévő 16 db zártkerti ingatlan mezőgazdasági művelés alatt van, így nem indokolt a rendelet hatályát kiterjeszteni ezen ingatlanokra.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2026. január 6.


Szarka Tamás
polgármester



Tervezet
Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (.....) önkormányzati rendelete
egyes zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól

[1] Felsőzsolca Város Önkormányzata 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] A fentiekre tekintettel Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Felsőzsolca Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2022. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdés a) pontja alapján az Ügyrendi és Klímavédelmi Bizottság véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Felsőzsolca város közigazgatási területén lévő, az 1. melléklet szerinti, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra.

2. §

A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a rendelet hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonosa.

3. §

Az önkormányzat lehetővé teszi a tulajdonos részére az 1. mellékletben 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.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szarka Tamás
polgármester

dr. Ispán Csilla
jegyző

1. melléklet a/2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

A művelés alól kivonásra javasolt helyrajzi számok felsorolása:

Felsőzsolca zártkert 3173/1, 3173/3, 3175/1, 3176/3, 3176/6, 3177/1, 3178/1, 3179/1, 3180/1, 3181/1, 3182/1, 3183/1, 3184/1, 3185/1, 3186/1, 3187/1, 3187/2, 3188/7, 3188/8, 3188/9, 3188/11, 3188/12, 3188/13, 3191/1, 3191/2.

INDOKOLÁS

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Mód. tv.) 69. §-a beiktatta – 2025. június 26. napi hatállyal - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (1a) bekezdését, mely alapján nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása.

A Mód. tv. 211. §-a beiktatta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcím alatt a 72/E. § (1) bekezdését is, így amennyiben 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 művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A megalkotandó rendelet lehetővé teszi a tulajdonosok számára, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását kezdeményezzék az 1. melléklet szerinti ingatlanok esetében.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A rendelet területi hatályáról rendelkezik.

2. §-hoz

A rendelet személyi hatályáról rendelkezik.

3. §-hoz

Eljárási szabályokat állapít meg.

4. §-hoz

5.

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Felsőzsolca, 2026. január 6.



Hatásvizsgálati lap

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2026. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

egyes zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi szabályairól

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet elfogadásával lehetővé válik az ingatlantulajdonosok számára Felsőzsolca város közigazgatási területén az 1. mellékletben felsorolt, zártkertként nyilvántartott ingatlanok egyszerűsített eljárásban történő kivonása a művelés alól. Ennek következtében a művelés alól kivett területek adásvétele, hasznosítása egyszerűsödik.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása az önkormányzat költségvetésére közvetlen gazdasági hatást nem gyakorol, többletkiadással vagy bevételkieséssel nem jár.

III. Várható környezeti hatások

Közvetlen környezeti hatással nem jár.

IV. Várható egészségi következmények

Közvetlen egészségügyi hatás nem mutatkozik.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások A rendeletben foglaltak végrehajtása nem jár adminisztratív többletterheléssel.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei A jogszabály megalkotását a várható pozitív társadalmi hatások teszik szükségessé, egyszerűsödik az érintett ingatlanok adásvétele, hasznosítása. Elmaradása esetén a termőföld hasznosítására és adásvételére vonatkozó bonyolult szabályok nehezíthetik az adásvételt.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek A jogszabály személyi, szervezeti feltételek tekintetében nem okoz változást. A joggyakorlás az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti.

VIII. A rendeletben foglalt adatok kezelése a GDPR vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően történik.

Felsőzsolca, 2026. január 6.

