

Dunavecse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2026. (IV. 29.) önkormányzati rendelete

a zárkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] A szabályozás célja a Dunavecse város közigazgatási területén található zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzéséhez való hozzájárulás.

[2] Dunavecse Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Dunavecse város közigazgatási területén lévő, 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.

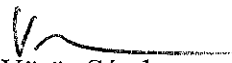
2. §

(1) Az önkormányzat lehetővé teszi a tulajdonos részére az e rendelet 1. § (1) bekezdésében 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.

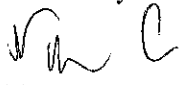
(2) A zárkerti művelés alól kivett ingatlanok esetleges beépítése és használata a hatályos helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően történhet.

3. §

Ez a rendelet 2026. április 30-án lép hatályba, és 2026. október 31-én hatályát veszti.

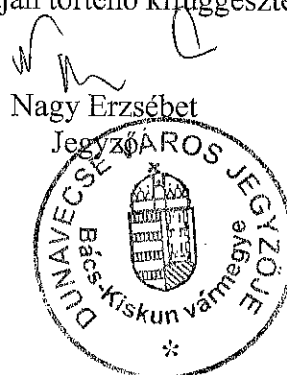

Vörös Sándor
Polgármester




Nagy Erzsébet
jegyző

Záradék:

A fenti szöveget a képviselő-testület 2026. február 24-i ülésén tárgyalta, önkormányzati rendeletté emelte. A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2026. február 25-én.



Végső előterjesztői indokolás

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 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján: „Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.”

Erre tekintettel a 2026. április 28-án elfogadott a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet módosításának indokolását az alábbiak szerint teszem közzé:

Az elmúlt évek társadalmi, gazdasági és településfejlesztési folyamatai indokoltá tették a zártkertként nyilvántartott ingatlanok helyzetének felülvizsgálatát. A zártkerti ingatlanok eredetileg mezőgazdasági művelés céljára kerületek kijelölésre, azonban a gyakorlatban az elmúlt évtizedek során jelentős részük funkciója megváltozott:

- számos ingatlanon életvitelszerű tartózkodás valósult meg,
- lakóépületek létesültek,
- a mezőgazdasági művelés pedig háttérbe szorult vagy megszűnt.

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény (a továbbiakban: Törvény) lényeges változást vezetett be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában, miszerint ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A zártkerti ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ág kiemelt jelentőséggel bír, mivel ha a tulajdoni lap alapján az ingatlan megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre irányadó jogszabályokat kell alkalmazni rá, függetlenül a tényleges hasznosítás módjától.

Ha a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor érvényesek rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására és forgalmára vonatkozó előírások, amelyek korlátozzák az ilyen ingatlanok használatát, beépíthetőségét és átruházását.

A hivatkozott törvény lehetőséget biztosít az önkormányzatok számára arra, hogy rendeletben engedélyezzék a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, valamint kijelöljék a település azon részeit, ahol kérhető a művelési ág művelés alól kivett területként történő átvezetése.

Az egyszerűsített átvezetési eljárás elősegíti az ingatlanforgalom élénkülését, gyorsabbá és könnyebbé teszi az adásvételt, továbbá lehetővé teszi a tulajdonosok számára, hogy elkerüljék a Földforgalmi törvény összetettebb szabályainak alkalmazását.

Fontos kiemelni, hogy a művelés alóli kivonásról szóló rendelet alkalmazása nem befolyásolja a telek beépíthetőségére vonatkozó országos és helyi építési előírásokat.

A zártkerti ingatlanok művelési ágának átminősítését kérelmezők részére tájékoztatást kell adni arról, hogy a művelés alól kivett terület jogállása önmagában nem keletkeztet építési jogot, és az építési tevékenység csak a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával végezhető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Dunavecse, 2026. április 20.

Vörös Sándor
polgármester

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

1. Társadalmi hatások

A Rendeletnek nincs közvetlen társadalmi hatása.

2 Gazdasági, költségvetési hatások

A zártkerti területek forgalomképességének növekedése várható, mely hozzájárulhat a gazdasági hatásokhoz.

3. Környezeti következmények, hatások

Nem várhatók környezeti hatások

4. Egészségügyi következmények, hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nem várhatók.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletalkotással az adminisztratív terhek nem változnak.

6 A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletmódosítás elmaradásának nem várható következménye.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosításával összhangban indokolt lehetővé tenni, hogy Dunavecse közigazgatási területén lévő zártkerti ingatlanok művelésből egyszerűsített módon kivonhatók legyenek

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet hatályát állapítja meg.

A 2. §-hoz

Megállapítja, hogy Dunavecse város közigazgatási területén belül lehetőség van a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonására.

A 3. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.