



Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 28-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása

Előterjesztő: Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens és Kántor Zsuzsanna önkormányzati referens

Szakmai egyeztetés: Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az előterjesztés az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 2021. évi C. törvény-ben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Fenntartható Fejlődési Bizottság
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság
Pénzügyi és Jogi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Zárkerti ingatlan fogalmát az 1967. évi IV. törvény határozta meg, de ezt 1987. szeptember 1. napjától hatályon kívül helyezték. Jelenleg a hatályos jogszabályi fogalmat a termőföld védelméről szóló törvény (Tfvt.) határozza meg. A zártkertek tulajdonosai 2015. november 30. napjától 2016. december végéig egyszer már egyszerűsített eljárásban kezdeményezhették az ingatlanuk művelés alóli kivonását.

2025 nyaratól újra egyszerűsített eljárásban kérhető a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása, 2025 októberétől az Inyvtv. vhr. módosított szövege is rendelkezésre áll, így az önkormányzatok számára a jogszabályi háttér ismertté vált. Ennek köszönhetően a helyi önkormányzatok rendeletben dönthetnek arról, hogy településükön engedélyezik-e a zártkertek „kivett” területként történő bejegyzését. A módosítás célja egyrészt az ingatlan-nyilvántartás közhitelének és a termőföld-statisztika valóságtartalmának növelése, másrészt a szigorú forgalmi és használati korlátozások alóli mentesítés.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény 2025. június 26-i módosításának 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. 2025. október 31-én hatályba lépett a Kormány részletszabályokat megállapító rendelete is.

Lakóingatlanok esetén a zártkerti státusz jelentős értékcsökkentő tényező. Ez sok zártkert beépítését és értékesítését is akadályozza országosan, különösen azokban a térségekben, ahol a zártkerti ingatlanok valójában üdülési, lakhatási vagy vegyes célokat szolgálnak.

Veresegyházon mezőgazdasági művelési ágba lévő zártkertek a következők: 6032 hrsz., 6096 hrsz., 6100 hrsz. és 6141 hrsz., melyek a Revetek városrészben találhatóak a belterületbe vont terület foltjaiként összesen 3318 m² nagyságban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a rendelet megalkotására.

Melléklet:
rendelet-tervezet,
hatásvizsgálati lap

Veresegyház, 2026. január 13.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Rendeletalkotási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a .../2026. (...) önkormányzati rendeletét a **zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról** .

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

1. **Társadalmi hatások:** A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, felhatalmazta a települési önkormányzat képviselő-testületét, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető. A rendelettervezet elfogadásának közvetlen társadalmi hatása, hogy zártkerti ingatlanok esetében az ingatlanok tulajdonosai mentesülnek a földvédelmi járulék megfizetése alól.
2. **Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendelettervezet elfogadásának közvetlen gazdasági hatása az 1. pontban foglaltakon túl, hogy a már építési övezetbe sorolt, de belterületbe még nem vont zártkerti ingatlanok piaci ára kedvezően viszonyul a környező ingatlanokhoz. Közvetlen költségvetési hatása nincs.
3. **Környezeti hatások, egészségügyi következmények:** A rendeletalkotásnak közvetlen környezetre gyakorolt és egészségügyi következményei nincsenek.
4. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.
5. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Rendeletalkotási kötelezettség nincs, elmaradásának következményeként a zártkerti ingatlanok tulajdonosai továbbra is kötelesek lesznek földvédelmi járulékot fizetni a földhivatali eljárásban, ha művelésből való kivonást kezdeményeznek.
6. **A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Rendelet szöveg javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) önkormányzati rendelete

A zártkerti ingatlanok művelési ág alól történő kivonásáról

Hatályos: 2026.....

[1] Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy az ingatlantulajdonosok költségei csökkentése érdekében lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

[2] Veresegyház Város Önkormányzatának 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 valamennyi, Veresegyház Város közigazgatási területén lévő, ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanra.
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. §-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. § rendelkezései](#) szerint.
4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.