A rendelet-tervezetet törvényességi szempontból
megvizsgáltam:
Németh Dóra jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. november 24-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről szóló önkormányzati rendeletről
Előterjesztő: Raff Tamás polgármester
Előkészítő: Németh Dóra jegyző

A döntés meghozatala **minősített többséget** igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

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: 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 zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják.
Amennyiben a zártkert 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 rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, illetve, hogy meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.
Az egyszerűsített átvezetés megkönnyíti az ingatlanforgalmat, gyorsabbá és egyszerűbbé teszi az adásvételt, emellett a tulajdonosok így 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.
A kérelmezők részére az eljárás során külön tájékoztatást adunk arról, hogy a művelés alól kivett terület jogállása önmagában nem keletkeztet építési jogot, és az építési tevékenység csak a vonatkozó előírások betartásával végezhető. A helyi igényeket figyelembe véve javaslom a rendelet megalkotását.

Kérem az előterjesztés megvitatását és az önkormányzati rendelet-tervezet elfogadását.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet: A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása**: nincs
- **környezeti, egészségi következménye**: a rendelet-tervezet környezeti, egészségügyi következménye nem releváns
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: nincs
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:** nem releváns
- **a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** nem releváns

Nyúl, 2026. november 17.

Raff Tamás
polgármester