

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete**2025. november 20-i ülésének****3. napirendi pontja**

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előadó: Heringes Anita polgármester

Véleményező: Gazdasági, Vagyongazdálkodási és Városépítő Bizottság, Pénzügyi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozat-vizsgáló Bizottság

Az előterjesztést készítette: Elekné Csollány Éva főépítész/dr. Sátor Vera jegyző

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inytv.) 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a képviselő-testületek jogosulttá váltak az általuk közvetlenül igazgatott terület tekintetében a település azon részének meghatározására, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

2025. október 30-án a Magyar Közlönyben kihirdetésre került a 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet, mely meghatározta az ezzel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási részletszabályokat, így megnyílt a lehetőség az önkormányzati rendeletek megalkotására, valamint az azokban megszabott körben az ingatlan-nyilvántartási eljárások megindítására.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a döntési javaslat alapján elfogadja a 3. melléklet szerinti rendelet-tervezetet, úgy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban Paks Város közigazgatási területén a zártkerti művelési ág alóli kivonás során:

- lehetővé válik a földvédelmi járulék nélküli művelés alól való kivonás,
- nem kell lefolytatni a termőföld végleges más célra történő igénybevételének engedélyezési eljárását és
- megszűnik az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet elfogadása esetén a rendelet alapján átminősített ingatlanok

- **beépíthetősége változatlan** marad,
- változatlanul **maradnak a jelenlegi övezeti besorolásban**, és a művelés alól kivett ingatlan **nem válik belterületté**, amennyiben nem a tervezett belterületi határon belül van jelenleg is,
- **nem kerülnek beépítésre szánt övezetbe**, amennyiben a jelenlegi övezeti besorolás szerint nem abban vannak (pl. Mk övezet nem lesz lakó vagy üdülőövezet),
- nem módosulnak a telekre vonatkozó építésügyi előírások, azaz az adott ingatlan **beépítési szabályai változatlanok** maradnak,

- nem magánszemély ingatlantulajdonos esetén **telekadó**, illetve adott esetben **építményadó fizetési kötelezettség** alá kerülnek.

Felhívom továbbá a Képviselő-testület figyelmét arra, hogy a zártkerti művelési ág alóli kivonás az Inytv. végrehajtási rendelete alapján csak a rendezett telekkel kapcsolatban kérelmezhető, azaz a valóságban **az ingatlanon lévő épületállományt az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni**, amennyiben az jogszerűen feltüntethető. Ez elősegíti az ingatlan-nyilvántartásnak a valóságos állapothoz való közelítését, de problémát fog okozni azon ingatlanok esetében, ahol nem jogszerűen és nem szabályszerűen építkeztek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és fogadja el a döntési javaslatot!

Az előterjesztés 1. melléklete az előzetes hatásvizsgálati lapot, 2. melléklete a rendelet indokolását, 3. melléklete a rendelet-tervezetet tartalmazza.

Döntési javaslat:

**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2025.(.....) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről**

Paks Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendeletet az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Paks, 2025. november ...^{12.}





Heringes Anita
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2025. november ...^{12.}


dr. Sátor Vera
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2025.(.....) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről
 (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a alapján)

1. A rendelet-tervezet jelentősnek ítélt hatásai:

a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:

- Paks Város közigazgatási területén a zártkerti művelési ágú ingatlanoknál egyszerűsödik és olcsóbbá válik a művelési ág alól való kivonása:
 - lehetővé válik a földvédelmi járulék nélküli művelés alól való kivonás,
 - nem kell lefolytatni a termőföld végleges más célra történő igénybevételének engedélyezési eljárását és
 - megszűnik az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége.

- Rövid távon növekedhet a zártkerti ingatlanok értéke.

- A rendelet adta lehetőség hatására az ingatlan-nyilvántartási állapot közelíteni fog a valóságos állapothoz. A jogszerűtlen épületállomány feltüntetésre kerülhet – DE a szakszerűtlen NEM, így akik engedély nélkül és szabálytalanul építkeztek, azoknak nem tehető legálissá az épülete és nem élhetnek a rendelet adta lehetőségekkel.

- Sajnos, a 2025. június 26-i Inyvtv.-módosításról tudósító sajtó gyakran összemossa a művelési ág törléséből kétségtelenül származó előnyöket a tévesen feltételezett azonnali építésségi előnyökkel. A rendelet kihirdetésekor fokozott figyelmet kell fordítani a rendelet megalkotásával biztosított lehetőségek kommunikációjára, különös tekintettel az alábbiakra:

A rendelet alapján átminősített ingatlanok

- beépíthetősége változatlan marad,
- változatlanul maradnak a jelenlegi övezeti besorolásban, és a művelés alól kivett ingatlan nem válik belterületté, amennyiben nem a tervezett belterületi határon belül van jelenleg is,
- nem kerülnek beépítésre szánt övezetbe, amennyiben a jelenlegi övezeti besorolás szerint nem abban vannak (pl. Mk övezet nem lesz lakó vagy üdülőövezet),
- nem módosulnak a telekre vonatkozó építésügyi előírások, azaz az adott ingatlan beépítési szabályai változatlanok maradnak,
- nem magánszemély ingatlantulajdonos esetén telekadó, illetve adott esetben építményadó fizetési kötelezettség alá kerülnek.

b) Környezeti és egészségügyi következményei:

Nincsenek.

c) Adminisztratív terheket befolyásoló következményei:

A rendelet-tervezet végrehajtásának adminisztratív plusz terhei nincsenek.

2. A rendelet megalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásával az önkormányzat leegyszerűsíti és olcsóbbá teszi a zártkerti művelési ágú ingatlanok művelési ág alól való kivonásának folyamatát Paks Város közigazgatási területén.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a zártkerti művelési ágú ingatlanok művelési ág alól való kivonására továbbra is lehetőség van, de továbbra is földvédelmi járulékot kell fizetni, le kell folytatni a termőföld végleges más célra történő igénybevételének engedélyezési eljárását, illetve az elővásárlásra jogosultakat hirdetményi úton tájékoztatni szükséges.

3. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

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

INDOKOLÁS
Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(...) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a képviselő-testületek jogosulttá váltak az általuk közvetlenül igazgatott terület tekintetében a település azon részének meghatározására, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

2025. október 30-án a Magyar Közlönyben kihirdetésre került a 332/2025. (X.30.) Korm. rendelet, mely meghatározta az ezzel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási részletszabályokat, így megnyílt a lehetőség az önkormányzati rendeletek megalkotására, valamint az azokban megszabott körben az ingatlan-nyilvántartási eljárások megindítására.

A rendelet megalkotásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásban egyszerűsödik és olcsóbbá válik a zártkerti ingatlanok művelési ág alóli kivonása Paks Város közigazgatási területén.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § A rendelet lehetővé teszi a zártkerti területeken a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területté történő átminősítésének egyszerűsítését, így a jelenlegi tényleges területhasználat és a földhivatali nyilvántartás között jelentős különbség mérséklődik.

A rendelet megalkotásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a zártkerti művelési ág alóli kivonás során Paks Város közigazgatási területén:

- lehetővé válik a földvédelmi járulék nélküli művelés alól való kivonás,
- nem kell lefolytatni a termőföld végleges más célra történő igénybevételének engedélyezési eljárását és
- megszűnik az elővásárlásra jogosultak hirdetményi tájékoztatási kötelezettsége.

A rendelet megalkotásával azonban a rendelet alapján átminősített ingatlanok

- beépíthetősége változatlan marad,
- változatlanul maradnak a jelenlegi övezeti besorolásban, és a művelés alól kivett ingatlan nem válik belterületté, amennyiben nem a tervezett belterületi határon belül van jelenleg is,
- nem kerülnek beépítésre szánt övezetbe, amennyiben a jelenlegi övezeti besorolás szerint nem abban vannak (pl. Mk övezet nem lesz lakó vagy üdülőövezet),
- nem módosulnak a telekre vonatkozó építésügyi előírások, azaz az adott ingatlan beépítési szabályai változatlanok maradnak,
- nem magánszemély ingatlantulajdonos esetén telekadó, illetve adott esetben építményadó fizetési kötelezettség alá kerülnek.

2. § Hatályba léptető rendelkezés.

**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(...) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről**

[1] A jogalkotó az ingatlanok tényleges használata és az ingatlan-nyilvántartása közötti ellentmondás feloldása érdekében Paks Város közigazgatási területén biztosítani kívánja az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésének egyszerűsítését.

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

1. §

Paks Város közigazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai e rendelet alapján kérelmezhetik ezen ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Heringes Anita
polgármester

dr. Sátor Vera
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2025..... napján kihirdetésre került.

dr. Sátor Vera
jegyző