|  |  |
| --- | --- |
| **1. NAPIREND** | **Ügyiratszám:** ZAN/1635-1/2025. |

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület **2025. szeptember 8-i** nyilvános ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | **A zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása** |
| **Előterjesztő:** | dr. Oláh Kálmán polgármester |
| **Előkészítette:** | dr. Kiss Balázs Tamás aljegyző |

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A 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 földhivataltól a zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A zártkerti ingatlanok többsége már nem mezőgazdasági célt szolgál, de a jelenlegi szabályozás szigorú forgalmi és használati korlátozásokat ír elő. Ez sok zártkert beépítését és értékesítését akadályozza, különösen azokban a térségekben, ahol a zártkerti ingatlanok valójában üdülési, lakhatási vagy vegyes célokat szolgálnak.

Az ingatlan zártkert művelés alól kivonása nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. A művelés alól kivonással az ingatlan viszont telekadó fizetési kötelezettség alá esik, a külterületen fekvő, termőföldnek minősülő telek esetében a földterületnek az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területre történő átvezetését követő év első napjától.

A rendelet megalkotását követően a tulajdonos kérheti zártkerti ingatlana „művelés alól kivett” jogi jellel való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A kivonás a zártkert meghatározott részére is kérhető, ebben az esetben azonban kötelező a telek megosztása, hogy a nyilvántartás pontos maradjon.

A helyi igényeket figyelembe véve javaslom a rendelet megalkotását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **HATÁROZATI JAVASLAT**  Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló rendelet-tervezetet elfogadja és …/2025. (…) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja. |

Zánka, 2025. szeptember 4.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **dr. Oláh Kálmán**  polgármester |

**Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**15/2025. (IX. 9.) önkormányzati rendelete**

**a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről**

*(tervezet)*

[1] A rendelet célja, hogy Zánka Község Önkormányzata egyszerűsítse a zártkerti ingatlanok adásvételét, továbbá hogy lehetővé tegye ezen ingatlanok lakhatási vagy üdülési célra történő hasznosítását.

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

**1. §**

Zánka Község Önkormányzata Képviselő-testülete a település közigazgatási területén található zártkerti ingatlanok esetében lehetővé teszi, hogy a tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését kérje.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zánka, 2025. szeptember 8.

|  |  |
| --- | --- |
| **dr. Oláh Kálmán** | **dr. Varga Viktória** |
| polgármester | jegyző |

Kihirdetve: Zánka, 2025. szeptember 9.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **dr. Varga Viktória** |
|  | jegyző |

**HATÁSVIZSGÁLAT**

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17. §-a szerint:

**17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi Önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

**(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell**

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzéséről szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

**a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

**aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A Tervezetnek társadalmi hatása nincs.

A Tervezet jelentősebb gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztethet, mivel a művelés alól való kivonás következtében az ingatlanok a telekadó hatálya alá kerülnek.

**ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

**ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

**b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály megalkotását a település területén lévő zártkerti ingatlanok könnyebb adásvétele és szélesebb körű hasznosíthatósága indokolja.

**c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.