Dány Község Önkormányzata

2118 Dány, Pesti út 1.
Tel.: 06-28-597-130, 06-30-628-3898 **Fax.:** 06-28-597-131 **E-Mail:** polghiv@dany.hu
Ügyfélfogadási idő: Hétfő 8-18 óráig, Szerda 8-16 óráig
Polgármester fogadóórái: Hétfő 8-11.30 óráig, **Jegyző fogadóórái:** Hétfő 14-17.30 óráig

Szám: I/1130-2/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. október 19-én tartandó ülésére

1. Napirendi pont

Tárgy: **Rendelettervezet a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

Előterjesztő: **Gódor Lajosné polgármester, dr. Pál Szilvia jegyző**

Polgármesteri ellenjegyzés: .....
Gódor Lajosné
polgármester

DÁNY KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Törvényességi szempontból ellenőrizte: .....
dr. Pál Szilvia
jegyző

DÁNYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JEGYZŐ

Pénzügyileg ellenjegyezte: .....
Kókai Erika
pénzügyi csoportvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL 3. DÁNY

Előterjesztve a Pénzügyi Bizottsághoz,
Szociális Bizottsághoz,
Oktatási, Művelődési, Sport Bizottsághoz.

Nyílt/zárt ülés
Egyszerű/minősített többség

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Dány Község Önkormányzata Képviselő-testületének …./2026. (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] Dány Község Önkormányzat Képviselő-testületének célja, hogy a rendelet megalkotásával elősegítse a *zártkerti* ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy az ingatlantulajdonosok költségeinek csökkentése érdekében lehetővé teszi a ténylegesen már nem mezőgazdasági funkciót betöltő, de még mezőgazdasági művelés szerinti művelési ágba sorolt zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

[2] Dány Község Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint 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, Dány Község 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.

Gódor Lajosné
polgármester

dr. Pál Szilvia
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Jogszabályi háttér

A korábbi ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 2015. május 2-án hatályba lépett 89/A. § (1)-(2) bekezdései alapján a tulajdonosok külön miniszteri rendeletben meghatározottak szerint 2016. december 31-ig, majd egy módosítást követően 2017. december 31-ig kérhették az ingatlan-nyilvántartásban *zártkertként* nyilvántartott (különleges külterület – *zártkerti* fekvés) ingatlanjaik művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. A hivatkozott miniszteri rendelet, amely a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletet (Inyvhr.) *zártkerti* szabályozást érintő rendelkezésit tartalmazza 2015. november 30-án lépett hatályba. 2016 év végéig ezt minden kötöttség nélkül meg lehetett tenni.
A jogalkotó elsődleges szándéka az volt, hogy a *zártkerti* fekvésben levő ingatlanok adásvétele legyen egyszerűbb, mentesüljön termőföldek esetében alkalmazandó kifüggesztés alól és ehhez kapcsolódóan az elővétel alól. A 2015-ös törvény elfogadását azzal indokolták, hogy ezeknél az ingatlanoknál a rajtuk levő felépítmény sok esetben értékesebb, mint a termőföld, amin az épület áll. Ugyanakkor előfordulhatott az is, hogy az elővásárlás miatt az eladó nem biztos, hogy annak adja el az ingatlant, mint akinek szeretné.
2021-től új törvény és végrehajtási rendelet szabályozza az ingatlan-nyilvántartást.
2025. június 26-án módosult az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény.
A módosítás során kiegészült a törvény a 40/E alcímmel és a 72/E. § előírásaival.

2021. évi C. törvény **az ingatlan-nyilvántartásról**

72/E. §(1) Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

(2) A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.

A törvény módosítás ismét lehetővé teszi, hogy a *zártkerti* ingatlan tulajdonosai kérvényezhessék ingatlanjuk művelésből való kivonását. A különbség a korábbiakhoz képest annyi, hogy ehhez a települési önkormányzat ezt lehetővé tevő rendelete is szükséges. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást. A közzétett törvényi indokolás egyértelművé tette, hogy a részletszabályokat Kormányrendelet fogja szabályozni, továbbá az Önkormányzat a rendeletét ennek ismeretében tudja megalkotni.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 2025. október 31-én hatályba lépett módosítása tartalmazza a törvényi hivatkozásban szereplő végrehajtási előírásokat.

179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet **az ingatlan-nyilvántartásról szóló** 2021. évi C. törvény **végrehajtásáról**
14/A. *Zártkerti* ingatlan művelés alóli kivonása
17/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban *zártkertként* nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-

nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.
(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a *zártkerti* ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.
(3) A *zártkerti* ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan *zártkerti* földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.
(4) A *zártkerti* ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan *zártkerti* földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.
(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a *zártkerti* ingatlant *zártkerti* művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.
(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.
17/B. § (1) Az Inytv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a kérelemben meg kell jelölni, hogy a *zártkerti* ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.
17/C. § Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a *zártkerti* ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.
A Korm. rendelet az önkormányzatok részére érdemi utasítást nem ad.
A 17/A. § (1) bekezdése jelzi, hogy a földhivatal felé benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell az önkormányzati rendelet számát, ami azt (művelés alól kivett területként történő bejegyzését) lehetővé teszi.
Az Önkormányzatnak nincs rendeletalkotási kötelezettsége. A jogalkotó teljes mértékig az önkormányzatokra bízta a döntés meghozatalát a helyi adottságok és sajátosságok figyelembevételével.

A *zártkert* egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Az eltelt évtizedek alatt sok *zártkert* tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Tehát ezeknek a területeknek a jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltért egymástól.

Innen eredeztethető, hogy **sok *zártkertet* az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban** (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep) **tartanak nyilván,** de a valós használata ettől eltér. Ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket. Vannak azonban olyan *zártkerti* ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak

a mezőgazdasági művelés alól. Így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett" megnevezés szerepel.

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. (A *zártkert* megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.).

Amennyiben a *zártkert* a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor **vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok.**

E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló *zártkertekre,* amelyek **korlátok közé szorítják ezen ingatlanok átruházását**.

Fenti törvény 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a *zártkerti* ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető. A fenti változással összehangban módosították **a termőföld védelméről szóló** törvény**t** is.

A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a *zártkert* művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett *zártkerteket* nem érinti**. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló** 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy *zártkerti* ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett" jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül.

Fontos hangsúlyozni, hogy **az, hogy egy *zártkerti* ingatlan „művelés alól kivett" státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz**. Ahhoz, hogy egy *zártkerti* ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata: különösen az övezeti besorolás (pl. üdülőövezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.), és a telekméret megfelelősége.

Dány, 2026. 10. 14.

dr. Pál Szilvia

jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében:

„(1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(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 fentiek alapján a rendelet megalkotásához kapcsolódó hatásvizsgálat eredményei a következők:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
A település külterületén biztosítja, hogy az ingatlanok forgalma könnyebbé váljon. A rendelettervezet elfogadásának közvetlen társadalmi hatása, hogy *zártkerti* ingatlanok esetében az ingatlanok tulajdonosai mentesülnek a földvédelmi járulék megfizetése alól. Közvetlen költségvetési hatása nincs.

ab) környezeti és egészségi következményei:
A rendeletalkotásnak közvetlen környezetre gyakorolt és egészségügyi következményei nincsenek.

ac) Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jelenlegi magasabb szintű szabályozás alapján a rendelet megalkotásának hiányában *zártkerti* ingatlan művelés alól való kivonásának csak korlátozott lehetőségei vannak. Rendeletalkotási kötelezettség nincs, elmaradásának következményeként a *zártkerti* ingatlanok tulajdonosai továbbra is kötelesek lesznek földvédelmi járulékot fizetni a földhivatali eljárásban, ha művelésből való kivonást kezdeményeznek.

c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Rendelkezésre állnak.