



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

Javaslat
a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése
kérelmezésének Győr Megyei Jogú Város területén belüli egyes területek
meghatározására

Győr, 2025. szeptember 24.

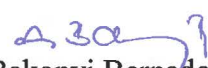
Előterjesztő:


Hajtó Péter
önkormányzati képviselő

Az előterjesztést véleményezte: Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság
Városstratégia Bizottság

Meghívásra javasolt:

Az előterjesztést látta: Pintér Bence polgármester

Törvényességi szempontból véleményezte: 
Dr. Bakonyi Bernadett jegyző

Előterjesztés készítette: Hajtó Péter önkormányzati képviselő

Hajtó Péter önkormányzati képviselő előterjesztése

Javaslat a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésének Győr Megyei Jogú Város területén belüli egyes területek meghatározására

Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény alapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan 2025. június 26-i hatálybalépéssel az alábbi rendelkezésekkel egészült ki:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

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 település önkormányzatának rendeletében meghatározott részére kérhető. E rész a zártkerti ingatlan helyének figyelembevételével kerüljön meghatározásra.

(5) Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.”

A módosításhoz fűzött indokolás szerint a módosítás 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.

A jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanoknak – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozásokat ad, ami a tulajdonosok joggyakorlását ellehetetleníti. A módosítás ezt lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt nem szolgáló zártkerti ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációt és időt igényel, azok forgalmi értéke a korábban kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Győrben azonban továbbra is maradtak olyan zártkerti ingatlanok, melyek valamilyen művelési ágban nyilvántartottak. Ezek egy része tudatosan maradt ebben a státuszban, mivel

ténylegesen mezőgazdasági célú használatban állnak, más esetekben azonban a kivonás információhiány vagy rendezetlen jogi helyzet miatt maradt el.

A rendelet-tervezet célja, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosai egyszerűbb eljárásban kezdeményezhessék a művelés alóli kivonást, összhangban a 2025-ben hatályba lépett jogszabály-módosításokkal.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a következő rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Győr, 2025. szeptember 24.



Hajtó Péter

önkormányzati képviselő

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy meghatározza azon zártkerti ingatlanok körét, amely ingatlanok tulajdonosa(i) a művelés alóli kivonást kérelmezheti(k) és ezáltal lehetővé tegye az ingatlan tulajdonosának kérelmére az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által megteremtett lehetőséggel élve.

[2] Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén lévő – átlagosnál jobb minőségű termőföldnek nem minősülő – valamennyi olyan zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető a művelési ág alól kivett területként történő bejegyzés, amelyet az ingatlan-nyilvántartás zártkertként tart nyilván.

2. §

Ez a rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (2c) bekezdésében adott felhatalmazás alapján kiadott kormányrendelet hatálybalépését követő 30. napon lép hatályba.

Pintér Bence
polgármester

Dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Általános indokolás

A zártkerti ingatlanok jogintézménye a magyar jogrendszerből 1994-ben kivezetésre került, ugyanakkor ténylegesen továbbra is léteznek és a mai napig jelentős számban találhatók meg az ingatlan-nyilvántartásban. Ezen ingatlanok jelentős része már nem mezőgazdasági művelés alatt áll, hanem más – jellemzően rekreációs vagy lakhatási – célra használt terület.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2025. június 26-án hatályba lépett módosítása (72/E. §) lehetővé tette, hogy az önkormányzat rendeletben meghatározza: a település mely részein nyílhat lehetőség a zártkerti ingatlanok művelési ágból kivett területként való bejegyzésére.

A rendelet megalkotása hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonosok egyszerűsített eljárásban, aránytalan adminisztratív terhek nélkül igazíthassák ingatlanuk nyilvántartási státuszát a tényleges használathoz. Ez elősegíti az ingatlanforgalom rugalmasságát, csökkenti az adásvétel akadályait, valamint a város versenyképességét is erősíti azáltal, hogy a tulajdonosi joggyakorlás kiszámíthatóbb és átláthatóbb keretek közé kerül.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés meghatározza, hogy Győr Megyei Jogú Város közigazgatási területén – az átlagosnál nem jobb minőségű termőföldnek minősülő – valamennyi zártkerti ingatlan esetében a tulajdonos kérelmezheti az ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését. Ez biztosítja, hogy a ténylegesen már nem mezőgazdasági használatban lévő ingatlanok jogi státusza összhangba kerüljön valós használatukkal.

A 2. §-hoz

Ez a rendelkezés a rendelet hatálybalépésének időpontját állapítja meg, amely a magasabb szintű jogszabály által megadott kormányrendelet hatálybalépéséhez igazodik. Ez a megoldás biztosítja, hogy a rendelet alkalmazása a jogszabályi környezet változásával összhangban történjen.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelettervezet címe:	Győr Megyei Jogú Város területén a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésére szolgáló egyes területek kijelöléséről			
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás:
Jelen rendeletmódosításnak társadalmi hatása, hogy Győr közigazgatási területének nagy részén lehetővé válik az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott és eddig művelés alól ki nem vont ingatlanok egyszerűsített módon történő kivonása a mezőgazdasági művelés alól, mely alapján az ilyen jellegű ingatlanok adásvételének folyamata is egyszerűsödik.	Nincs.	A rendeletben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása nincs. A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek	Nincs.	Nem jelenti újabb lakóterületi részek létrejöttét, miközben a kialakult helyzethez igazíthatja a területhasználátot. A „védelmi” funkcióval rendelkező területek, pl. természetvédelmi, vízgazdálkodási, örökségvédelmi besorolás továbbra is megmaradnak, nem veszélyezteteti azok érvényesülését.
A rendelet megalkotása szükséges, mert: a magasabb szintű jogszabályban adott felhatalmazás általi jogalkotással biztosítható az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben lehetővé tett jogalkotói cél, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A módosítás hiányában a város közigazgatási területén zártkerti fekvésben és jelenleg valamilyen művelési ágban nyilvántartott, de valójában tényleges funkciója szerint nem vagy nem a bejegyzett művelési ág szerinti földművelési tevékenységre használt ingatlanok adásvételét továbbra is a termőföldek adásvételére vonatkozó bonyolult és hosszadalmas szabályok szerint lehet értékesíteni.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
Nem igényel.	Nem igényel.	Nem igényel.	Nem igényel.	