ELŐTERJESZTÉS

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. júniusi soros ülésére

Tárgy: A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi lehetővé tételéről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő: Dudaszeg Krisztián Zoltán önkormányzati képviselő
Döntéshozatal módja: rendeletalkotás
Elfogadáshoz szükséges többség: minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban több lakossági megkeresés érkezett hozzám a Mezőkovácsháza közigazgatási területén található zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségével kapcsolatban.

A megkeresések lényege az volt, hogy a helyi lakosok szeretnék ingatlanaik jogi helyzetét rendezni, és a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján kérni kívánják, hogy zártkerti ingatlanuk az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként kerüljön bejegyzésre.

A hatályos jogszabályi környezet alapján azonban a tulajdonosok csak abban az esetben élhetnek ezzel a lehetőséggel, ha az adott települési önkormányzat rendeletben lehetővé teszi a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény új szabályozása szerint a tulajdonos kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, amennyiben azt az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi.

A törvény tehát a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntéséhez köti azt, hogy a településen élő zártkerti ingatlantulajdonosok élhessenek-e ezzel a jogszabály által biztosított lehetőséggel.

Álláspontom szerint Mezőkovácsházán indokolt a rendelet megalkotása, mert ezzel az önkormányzat nem kötelezi a tulajdonosokat semmilyen eljárás megindítására, ugyanakkor megteremti annak jogi lehetőségét, hogy aki saját ingatlana esetében élni kíván ezzel, az a földhivatali eljárást megindíthassa.

Fontos hangsúlyozni, hogy a rendelet megalkotása önmagában nem jelenti az érintett ingatlanok automatikus átminősítését, nem változtatja meg azok településrendezési vagy építésjogi besorolását, és nem eredményez automatikusan beépítési vagy lakóingatlan-használati jogosultságot. A rendelet kizárólag azt a helyi jogi feltételt teremti meg, amely alapján az ingatlantulajdonos az illetékes ingatlanügyi hatóságnál saját kérelmére eljárást kezdeményezhet.

A rendelet megalkotása a lakosság számára gyakorlati segítséget jelenthet, mivel a ténylegesen már nem mezőgazdasági művelésre használt zártkerti ingatlanok jogi helyzetének rendezése hozzájárulhat az átláthatóbb ingatlan-nyilvántartási állapothoz, a tulajdonosi jogok rendezettebb gyakorlásához, valamint a helyi ingatlanviszonyok tisztább szabályozásához.

Mindezek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület alkossa meg a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi lehetővé tételéről szóló önkormányzati rendeletet.

Előzetes hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotása kedvező társadalmi hatással járhat, mivel lehetőséget biztosít a zártkerti ingatlantulajdonosok számára ingatlanaik jogi helyzetének rendezésére.

A szabályozás nem kötelező jellegű a tulajdonosok számára, hanem választási lehetőséget biztosít azoknak, akik saját döntésük alapján kívánják kérelmezni az ingatlan-nyilvántartási átvezetést.

2. Gazdasági hatások

A rendelet közvetlen gazdasági terhet az önkormányzat részére nem keletkeztet. Közvetett módon ugyanakkor elősegítheti az érintett ingatlanok forgalomképességének, jogi rendezettségének és hasznosíthatóságának javulását.

3. Költségvetési hatások

A rendelet megalkotása önmagában az önkormányzat költségvetésére közvetlen kiadási kötelezettséget nem ró.

4. Környezeti és egészségi következmények

A rendelet megalkotásának közvetlen környezeti vagy egészségügyi hatása nincs. A rendelet nem eredményezi az érintett ingatlanok településrendezési vagy építésjogi besorolásának megváltozását.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az önkormányzat oldalán a rendelet megalkotása jelentős adminisztratív többletterhet nem eredményez. Az egyedi kérelmek elbírálása a földhivatal hatáskörébe tartozik.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

Rendeletalkotási javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának helyi lehetővé tételéről szóló önkormányzati rendeletét az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

Dudaszeg Krisztián Zoltán képviselő

1. melléklet

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (... . ... .) önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya Mezőkovácsháza Város közigazgatási területén található, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra terjed ki.

2. §

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-a alapján lehetővé teszi, hogy a Mezőkovácsháza Város közigazgatási területén található, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan tulajdonosa kérelmezze az ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

3. §

A zártkerti ingatlan művelés alóli kivonásának lehetővé tétele nem érinti az érintett ingatlanok településrendezési, építésjogi, övezeti besorolását, továbbá nem keletkeztet automatikus beépítési, lakóingatlan-használati vagy rendeltetésmódosítási jogosultságot.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A rendelet megalkotását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény zártkerti ingatlanokra vonatkozó módosítása indokolja.

A hatályos szabályozás alapján a zártkerti ingatlan tulajdonosa akkor kérheti az ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, ha ezt az érintett önkormányzat rendeletben lehetővé teszi.

Mezőkovácsházán több lakossági megkeresés érkezett azzal kapcsolatban, hogy a helyi zártkerti ingatlantulajdonosok élni kívánnak a jogszabály által biztosított lehetőséggel, és szeretnék ingatlanaik jogi helyzetét rendezni.

A rendelet célja, hogy Mezőkovácsháza közigazgatási területén is biztosított legyen a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának kérelmezhetősége.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet területi és tárgyi hatályát határozza meg.

A 2. §-hoz

A rendelkezés megteremti annak helyi jogi lehetőségét, hogy a Mezőkovácsháza közigazgatási területén található zártkerti ingatlanok tulajdonosai kérelmezhessék az ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

A 3. §-hoz

A rendelkezés rögzíti, hogy a művelés alóli kivonás lehetővé tétele nem változtatja meg az érintett ingatlanok településrendezési, építésjogi vagy övezeti besorolását, és önmagában nem jelent beépítési vagy rendeltetésmódosítási jogosultságot.

A 4. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.