



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 30-án tartandó ülésére

Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonására vonatkozó rendelettervezetről

Előterjesztést készítette:

Dr. Blága János, jegyző

Véleményezi:

Gazdálkodási és Ellenőrzési Bizottság

**Településfejlesztési és Turisztikai
Bizottság**

Elfogadás módja:

Minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös).

Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre gyakrabban épültek lakóházak Füzesgyarmaton is. Ezeknek a területek jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltértek egymástól. Innen eredeztethető, hogy sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepterület) tartanak nyilván, de a valós használata ettől eltér.

A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert 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 (gyepterület), 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 használatát, beépíthetőségét és átruházását.

2025. június 17-én az Országgyűlésben elfogadta a „Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról” szóló 2025. évi LXVII. törvényt, amely lényeges változást vezet be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában: a jogszabály hatályba lépését követően (2025. június 28. után) 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 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 összhangban módosították a termőföld védelméről szóló törvényt 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



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956

azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz.

Önkormányzatunkhoz jelenleg egy kérelem érkezett be, amelyben a kérelmező előadja, hogy az általa lakott, zártkertben elhelyezkedő ingatlan tekintetében rendeletben állapítsa meg a testület a kivonás lehetőségét.

Városunk tekintetében megvizsgálásra került az, hogy jelenleg hányan élnek zártkerti ingatlanon

Kérem a mellékelt határozati javaslat elfogadását.

Füzesgyarmat, 2025. október 22.

Koncz Imre
polgármester

Határozati javaslat:

Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testület
..../2025. (X. 31.) rendelete
Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

Füzesgyarmat Város önkormányzatának Képviselő-testülete, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1. §

Zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése Füzesgyarmat Város közigazgatási területének a Füzesgyarmat zártkert 4606 hrsz.-tól a 4685/2 hrsz.-ig (Kovácskert) és a 3602/1 hrsz.-tól a 3782 hrsz.-ig (Csárdakert) tartó intervallumba tartozó helyrajzi számú zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető.

2. §

Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Füzesgyarmat, 2025. október 30.

Koncz Imre
polgármester

Dr. Blága János
jegyző