

ELŐTERJESZTÉS

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére

Tárgy: Balatongyörök zártkerti ingatlanok művelési ág alól történő kivétele

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés 2025. júniusában elfogadott törvénnyel módosította a föld- és az ingatlan-nyilvántartási törvényt, melynek célja a zártkertek bizonytalan jogi státuszának rendezése volt.

Eszerint

- nem minősül más célú hasznosításnak a zártkerti ingatlanok a művelésből való kivonása, ami által a tulajdonos mentesül a termőföldvédelmi bírság alól
- a tulajdonos kérheti a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését, ami által a tulajdonos mentesül a földvédelmi eljárás alól.
- Az átminősítés kezdeményezésének azonban még további két feltétele van:
- a kormány hirdesse a törvény végrehajtási rendeletét, amely alapján
- az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat az átminősítést helyi rendeletben lehetővé teszi.

2025. október 30-án megjelent a Magyar Közlönyben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Inytv. vhr.) módosítása, ami kiegészült a "Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása" alcímmel.

Az Inytv. vhr. 14/A pontja szabályozza a részletes eljárási rendet.

A fentiek alapján 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 az Önkormányzat rendeletet alkothat zártkerti ingatlan esetében a művelési ág alól való kivételről.

A Képviselő-testület 2025. decemberében foglalkozott a művelés alól történő kivonással kapcsolatos rendelet megalkotásával, de végül úgy döntött, hogy nem kíván ezügyben rendelet alkotni.

A rendelet alkotásának előnyei:

- Nem keletkezik művelési kötelezettség a tulajdonos számára mint mezőgazdasági művelési ágú terület. Ez akkor lehet fontos, ha a telket már nem mezőgazdasági célra használják.
- Egyszerűbb lehet bizonyos használatok igazolása, például ha a valós állapot már rég nem kert, gyümölcsös vagy szőlő.
- Adásvételi szerződés egyszerűbb és gyorsabb lehet, nem kell kifüggeszteni a szerződést, illetve sok vevő tart attól, hogy mezőgazdasági besorolású területet vesz a földforgalmi szabályok miatt.
- A rendelet megalkotásával a tulajdonosok által fizetendő költség jelentősebb kevesebb.

Hátrányai:

- A telek nem lesz ettől automatikusan beépíthető, amely a leggyakoribb félreértés. A művelési ág alóli kivétel nem azonos azzal, hogy építési telekké válik.
- Amennyiben a telek mérete alkalmas a beépítésre, úgy a zártkerti kertés mezőgazdasági övezetben az engedély feltétele a szőlő művelési ág és 80% szőlőművelés, azaz ismét művelési ágot kell módosítani.
- Elveszhet a mezőgazdasági jellegből fakadó előny bizonyos támogatási, használati vagy értékelési szempontok szerint.
- Elveszhet a település természetközeli jellege, lényegesen csökkenhet a szőlő és gyümölcsfás terület.
- Jelentősen megnőhet az ingatlan forgalom, az árak tekintetében növekedés várható, vélhetően több szabálytalan építési tevékenység fog megvalósulni.
- A hatóság nem vizsgálhatja a tényleges használatot, a művelési ág hiányában.

A korábbi testületi döntés óta számos megkeresés érkezett a Képviselő-testülethez, melyben a rendelet megalkotását kérik.

A Balaton tekintetében a parti települések közül szinte senki sem hozott támogató döntést a művelési ág alól történő kivonás tekintetében.

Az előnyök és hátrányok összevetésével tehát mérlegelendő, hogy a Képviselő-testület alkosson-e ezügyben rendeletet.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat szerinti döntés meghozatalára:

...../2026. (.....) képviselő-testületi határozat:

Balatongyörök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Balatongyörök zártkerti ingatlanok művelési ág alól történő kivételét nem támogatja, azzal kapcsolatosan rendeletet nem kíván alkotni.

Felelős: Bánkiné Király Zsuzsanna polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Balatongyörök, 2026. június 08.

Bánkiné Király Zsuzsanna s.k.

polgármester