



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
..../..... (.....) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzése
kérelmezésének lehetővé tételének területi kijelöléséről

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
az Ingatlanhasznosítási Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Vincze Anikó
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2025. szeptember 18.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. évi..... 88..... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2025. 09. 25.

Testületi ülés időpontja:
2025. szeptember 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 28-án lépett hatályba a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény, amely lényeges változást vezet be a zártkerti ingatlanok művelésből történő kivonásának szabályozásában: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2025. június 26-tól hatályos 72/E. §-a és 91. § (5) bekezdése alapján a helyi önkormányzat rendeletben meghatározhatja a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A jogszabálmódosítás felhatalmazást ad az Önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben szabályozza a művelés alóli kivonás lehetővé tételének területi meghatározását. Ez a szabály biztosítja a helyi adottságokhoz és fejlesztési elképzelésekhez való igazodást.

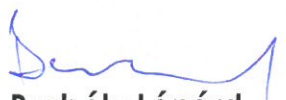
A jogszabálmódosítás lényege, hogy a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása nem minősül majd a termőföld más célú hasznosításának, így pl. földvédelmi járulékot sem kell majd fizetni. A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a művelés alól kivett zártkerteket nem érinti, így azok adásvétele gyorsabb és egyszerűbb lesz. Az ingatlan adataiban egyéb változás nem történik, tehát a fekvése ugyanúgy marad zártkert, a művelés alól kivett ingatlan nem válik belterületté. A művelés alól történő kivonás nem befolyásolja a telekre vonatkozó építésügyi előírásokat, azaz a telek beépítési szabályai változatlanok maradnak.

Fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy rendeleti úton határozza meg azt a településrészt, ahol ezáltal lehetővé válik, a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése. A területi lehatárolást a rendelettervezet melléklete tartalmazza, mely településrész minden zártkerti fekvésű, ingatlant tartalmaz Csepel közigazgatási határán belül.

Fontos kihangsúlyozni, hogy a rendelet megalkotása annak lehetőségét teremti meg, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása iránti kérelmet a földhivatalhoz be lehessen nyújtani az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és végrehajtási rendeletei alapján. A művelés alóli kivonással kapcsolatos eljárásra az Önkormányzatnak nincs hatásköre, abban az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya jár el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjen.

Budapest, 2025. szeptember 19.


Borbély Lénárd
polgármester

1. melléklet: rendelettervezet, indokolás, hatásvizsgálat

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésének lehetővé tételének területi kijelöléséről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete/.... () önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó jegyző

A rendelet megalkotásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésének lehetővé tételének területi kijelöléséről

[1] E rendelet célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azzal, hogy meghatározza Budapest XXI. kerület közigazgatási területének azon részét, ahol a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

[2] Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 5. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezésének lehetővé tételének területi kijelöléséről a következő rendelet alkotja:

1. §

Budapest XXI. kerület Csepel közigazgatási területének a Csepeli út (214001 hrsz.) – II. Rákóczi Ferenc út – Vízmű utca (Csepel közigazgatási határáig) – Csepel közigazgatási határa – Cseresznyefa utca (Csepel közigazgatási határától a Szederfa utcáig) – Szederfa utca – Almafa utca (214215 hrsz-ú ingatlanig) – 214213 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatára – 214214 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatára – Szilvafa utca (214221/1 hrsz. és 214202 hrsz. ingatlanok közötti szakaszon) – 214203/29 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatára – Almafa utca – Csepeli út által határolt területén a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető. A területi lehatárolás térképi ábrázolását az. 1. melléklet tartalmazza.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd
polgármester

dr. Vincze Anikó
jegyző

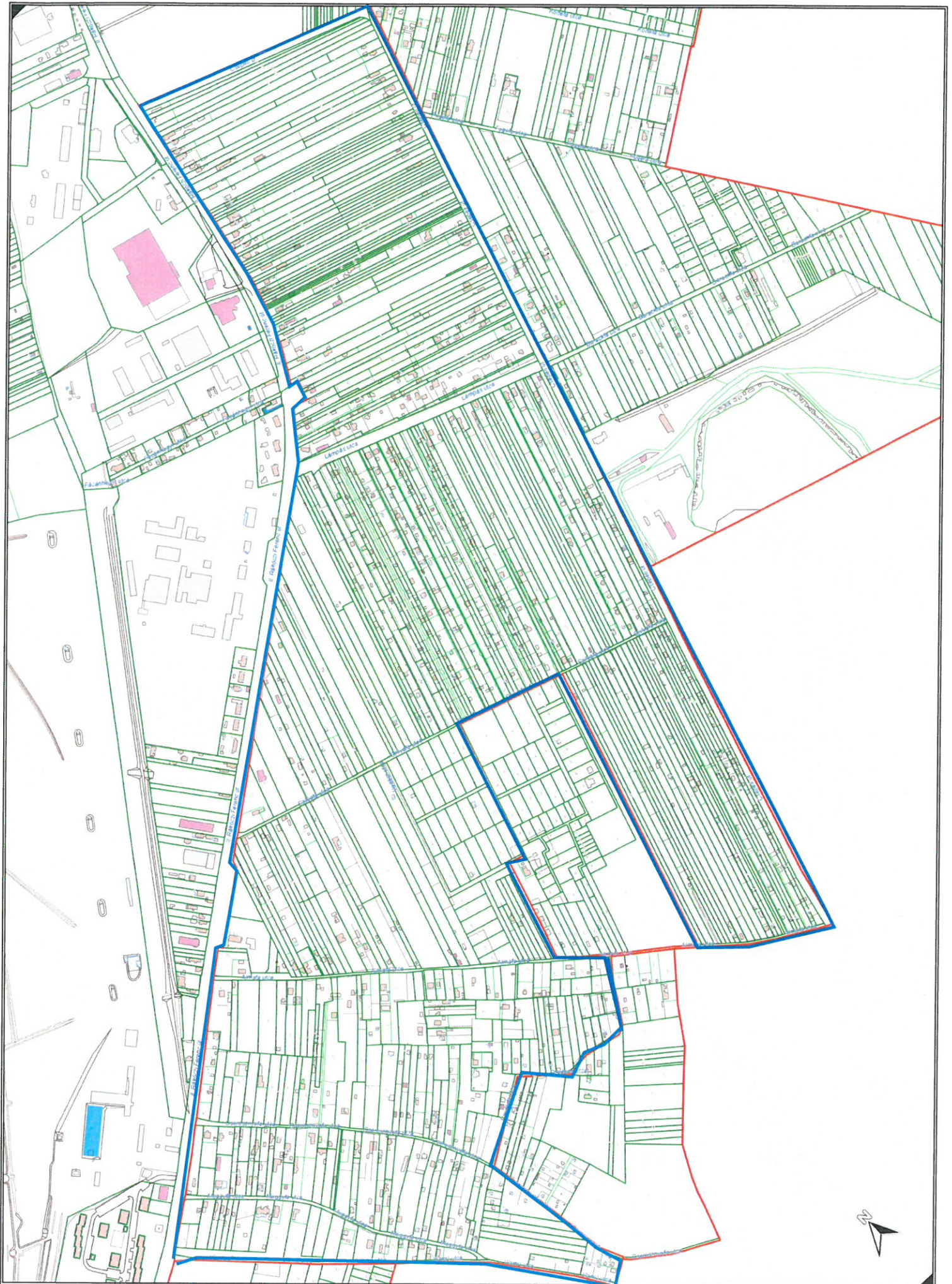
Záradék:

A rendelet kihirdetve:

Négyesiné Mizzák Alexandra
szervezési irodavezető

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Térkép zártkerti lehatárolással 1. számú melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



Általános indokolás

2025. június 17-én az Országgyűlés 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: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 2025. június 26-tól hatályos 72/E. §-a és 91. § (5) bekezdése alapján a helyi önkormányzat rendeletben határozhatja meg azt a településrészt, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehet kezdeményezni.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti felhatalmazáson alapuló rendelkezés alapján megalkotott rendeletével kijelölte, meghatározta a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezhetősége lehetővé válik.

A rendelet célja, hogy a helyi ingatlantulajdonosok számára elérhetővé tegye e jogszabályi lehetőséget, elősegítve a zártkerti ingatlanok korszerű, tényleges használatának megfelelő nyilvántartási rendezését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Budapest XXI. kerület Csepel közigazgatási területének azon részének meghatározása, ahol a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezhetősége lehetővé válik.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

Budapest XXI. kerület Csepel közigazgatási területi lehatárolása, ahol a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzésének kérelmezhetősége lehetővé válik.

HATÁSVIZSGÁLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

1. A rendelet megalkotásának indokai és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
A zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó nyilvántartás lehetővé tétele. tételéingatlanok .	A zártkerti ingatlanok forgalmának gyorsabbá és egyszerűbbé tétele.	A helyi adottságokhoz való igazodás érdekében a zártkerti ingatlanok művelés alól kivett területként történő bejegyzésének lehetővé tétele.

2. A jogi szabályozás várható jelentősebb hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terhet befolyásoló hatások
A rendelet egyszerűsíti a zártkerti ingatlanok jogi helyzetét, növeli a tulajdonosok rendelkezési jogát, és csökkenti a tényleges használat és a nyilvántartás közötti ellentmondásokat	Nem releváns	Az önkormányzat számára a rendelet megalkotásán túl további adminisztratív kötelezettség nem keletkezik.

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása nélkül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § szerinti lehetőség nem gyakorolható. A helyi ingatlantulajdonosok érdeke, hogy a tényleges használatot tükrözze az ingatlan-nyilvántartás.
--