



Tájékoztatás a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásával kapcsolatban

A Magyarország Versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonása tárgykörében, az alábbiak szerint módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.), mely e tárgykörben a következő rendelkezésekkel egészült ki:

„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 zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.”

„91. § (2c) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.

(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 fenti jogszabályi előírások értelmében tehát a települési önkormányzatok rendeletben határozhatják meg, hogy a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Tájékoztatjuk az érintetteket, hogy az Inytv. módosításával hatályba lépett rendelkezések végrehajtásához szükséges **végrehajtási rendelet – mely meghatározza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat – még nem került kihirdetésre, ezért az önkormányzati rendelet megalkotására részletszabályok hiányában egyelőre nincs jogi lehetőség.**

A kormányrendelet alapján tud az önkormányzat megalapozottan dönteni arról, mely területekre **engedélyezhető** a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése.

Fontos kiemelni, hogy a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti. A kivonás után az ingatlannyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek.

Fontos figyelembe venni, hogy amennyiben egy zártkerti ingatlan minősítése változik, önmagában még nem jelenti azt is, hogy az ingatlan belterületbe vonásra kerül, illetve azt, hogy beépíthetővé válik. **Az ingatlan beépíthetősége továbbra is attól függ, hogy a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásban van, mennyi az ingatlan beépíthetősége, illetve, hogy milyen épület építhető rá.**

Hajmáskér, 2025. szeptember 3.

dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

