

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere

Ügyiratszám: 5291-56/2025.

Tárgy: Képviselői indítványok a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonására vonatkozó önkormányzati rendelet megalkotásával kapcsolatban

Tisztelt Közgyűlés!

A fenti tárgyban képviselői indítványokat nyújtottak be Kordik Szabolcs, dr. Siposné Bodrozsán Alexandra, Gyuris Dávid és Hódi Zsuzsanna képviselők.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 13. § (2) bekezdése szerint az ülésre írásban benyújtott képviselői indítványt napirendre felvettnék kell tekinteni.

Az SZMSZ 39. § (3) bekezdése szerint a képviselői indítvány vonatkozhat:

- a) halasztást nem tűrő döntés meghozatalára,
- b) az indítvánnyal javasolt döntés előkészítésére.

Az a) pont szerinti indítvány alapján a közgyűlés az indítványban javasolt döntésről annak elhangzását, s az afelett nyitott vitát követően azonnal dönt, míg a b) pontban foglalt, döntés előkészítésre vonatkozó indítvány elfogadása esetén a vitát követően a közgyűlés a döntés előkészítésére a polgármestert, az alpolgármestert, a jegyzőt, a feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottságot vagy a tanácsnokot kéri fel.

A mellékelt képviselői indítványok közül a Kordik Szabolcs képviselő által benyújtott indítvány azonnali döntéshozatalra vonatkozik, így annak elhangzását és a vitát követően döntünk az elfogadásáról. A másik két indítvány döntés előkészítésre vonatkozik.

Kecskemét, 2025. november 17.

Szemereyné Dr. Pataki Klaudia s.k.
polgármester

Rendeletalkotásra vonatkozó önálló képviselői indítvány
Kecskemét Közgyűlése
soron következő ülésére

Előterjesztő: Kordik Szabolcs önkormányzati képviselő

Iktatószám: /2025

Tárgy: Zártkerti ingatlanok művelés alól történő
kivonásának egyszerűsítéséről szóló rendelet megalkotása

Készítette: Kordik Szabolcs önkormányzati képviselő

Melléklet: 1 db előzetes hatásvizsgálat
1 db rendelettervezet
1 db indokolás

Véleményezésre megküldve: Fejlődő Város Bizottság, Működő Város Bizottság,
Szabályozási Bizottság

Törvényességi véleményezésre
bemutatva: 2025.

Tisztelt Közgyűlés!

Az új szabályozási keretrendszer szerint lakosság a zártkerti ingatlanok ingyenes művelés alól történő kivonásának lehetőségével akkor élhet, ha a 2025. évi LXVII. törvény 69. § és 211. §-a, valamint a 2021. évi C. törvény 72/E. §-ában meghatározott feltételek szerint az önkormányzat rendeletet alkot.

A rendelet elfogadása Kecskemét esetében indokolt, mivel a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának lehetősége jelentősen megkönnyíti a lakosok életét. A területek kikerülnek a 2013. évi CXXII. törvény hatálya alól, így alapvetően az adásvételt könnyíti meg az eljárás. Ez a város számára kedvező folyamatokat indíthat el: az ingatlanok forgalma élénkül, a vevők köre bővül, mindez anélkül, hogy a hatályos beépítési szabályokat érintené, a 2016. évi kivonási hullám tapasztalatai is alapvetően kedvezőek.

A módosítás másik lényeges indoka, hogy számos kerttulajdonos élethelyzete megváltozott: elköltözés vagy egészségi okok miatt kertjeiket már nem tudják megművelni, ugyanakkor a jelenlegi komplex adásvételi szabályozásban nem kívánnak eladást kezdeményezni. Számukra a kivonás lehetősége egy sajátos csapdahelyzetet szüntetne meg. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a kivonás önmagában nem teszi beépíthetővé az ingatlant, a HÉSZ, valamint a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) releváns előírásait ez nem írja felül.

A rendelet elfogadása nem jár közvetlen hatással Kecskemét költségvetésére, nem akadályozza a települési fejlesztéseket, negatív szociális hatásai nincsenek. A 2016–2017-ben lezajlott hasonló folyamat tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a zártkerti kivonás nem jár hátrányokkal Kecskemétre-re nézve, a földhivatali bejegyzéseket igazítja városunk lakosságának valós térhasználatához. A HÉSZ pedig továbbra is erős eszköz a beépítés szabályozására.

Mindezekre tekintettel tisztelettel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a mellékelt rendelettervezetet tárgyalják meg és fogadják el.

Kecskemét, 2025. november 05.

Tisztelettel:

Kordik Szabolcs s.k.
önkormányzati képviselő
MKKP

I. Előzetes hatásvizsgálat

a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának egyszerűsítéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

a) A jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A Rendelet módosításának nincs negatív társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása.

ab) A rendelet környezeti és egészségügyi következményei:

A Rendelet módosításának nincs negatív környezeti és egészségügyi következménye. A külterületek állapotát a települési rendezési és építésügyi eszközök biztosítják.

ac) A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A Rendelet elfogadása nem jár többlet terhekkal.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A település területén megmaradt zártkert jogi jelleggel bíró telkek jelentős része már nem mezőgazdasági célt szolgál, hanem pihenőhelyként, lakóhelyként szolgál, illetve olyan hobbikertként funkcionál, amely nem mezőgazdasági, hanem rekreációs célú. Ilyen értelemben a zártkert jogi jelleg oka fogott e területeken, mert a tapasztalat szerint nem csak a kertművelés konzerválására nem alkalmas, hanem a tényleges hobbiteleki hasznosítást is gátolja a telkek adásvételének megnehezítése miatt, mivel a földtörvény számos vevőt távol tart, akik ilyen célból vennének telket. Egyben e rendelet részben mentesíti a polgármesteri hivatal a hirdetményi közzététellel járó ügyteher alól a kivett ingatlanok esetében.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosítás alkalmazásához nem szükséges plusz személyi, szervezeti, tárgyi feltétel és pénzügyi forrás.

Kecskemét Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának egyszerűsítéséről

[1] A rendelet célja a Kecskemét területén található zártkerti ingatlanok művelés alól történő egyszerűsített kivonása lehetőségének megteremtése, valamint egyszerűbb hasznosításának és értékesítésének elősegítése, melyre a 2025. évi LXVII. törvény 69. § és 211. §-a, valamint a 2021. évi C. törvény 72/E. §-a és 91. § (5) bekezdése alapján, valamint a 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet alapján, valamint a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 14/A. §-a lehetőséget ad.

[2] Kecskemét Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1)-(2) bekezdésében és 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

A rendelet hatálya kiterjed minden ingatlanra, amely Kecskemét Önkormányzatának közigazgatási területén található és az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként van nyilvántartva.

2.§

A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a rendelet hatálya alá tartozó ingatlan tulajdonosa.

3.§

Kecskemét Önkormányzata lehetővé teszi, hogy az 1.§-ban meghatározott zártkerti ingatlanok tulajdonosai kérelmezzék az ingatlanuk művelési ágának „művelés alól kivett területként” történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § (1)-(2) bekezdései alapján, továbbá a szükséges egyéb bejegyzéseket és épületfeltüntetéseket ugyanazon törvény 72/E. §-a, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 15. § (3a) bekezdése, továbbá a 17/A–17/C. §-ai szerint.

4. §

Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

sk.
polgármester

sk.
jegyző

A rendeletet megalkotta Kecskemét Közgyűlése 2025.-i ülésén.
Kihirdetve Kecskemét Közgyűlésének Közlönyében.

Indokolás

Kecskemét Önkormányzata Közgyűlésének a zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának egyszerűsítéséről szóló/2025. (...) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. §-a lehetővé tette, hogy a települési önkormányzatok döntsenek annak lehetővé tételéről, hogy az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését a tulajdonos kérelmezze. Így Kecskemét Önkormányzata számára lehetőség nyílt a tárgyi rendelet megalkotására.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Tárgyi hatályra vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

2. §-hoz

Személyi hatályra vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

3. §-hoz

A rendelet megalkotása indokolt, mert a zártkerti művelés alól történő kivonás egyszerűsíti a zártkerti ingatlanok forgalmi viszonyait, mentesíti a polgármesteri hivatalt a hirdetményi közzététellel járó ügyteher alól a kivett ingatlanok esetében, valamint az érintett ingatlanok forgalmi értékét növeli, mindenféle ráfordítás nélkül gazdagítja a város lakóit.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

/

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. §-a alapján jelen indokolás a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

A fentiek alapján kérem a Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt rendelettervezet elfogadására.

Kecskemét, 2025. november 05.

Kordik Szabolcs s.k.
önkormányzati képviselő
MKKP



**Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester
részére**

Tárgy: Javaslat a 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet végrehajtásával összhangban a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását lehetővé tevő önkormányzati rendelet előkészítésére és megalkotására.

INDÍTVÁNY

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 8.) számú önkormányzati rendelet 39. § (1), (2) bekezdés, (3) bekezdés a) és b) pontja alapján a következő indítványt nyújtjuk be Polgármester Asszonynak:

Kecskemét közigazgatási területén több ezer zártkerti ingatlan található, különösen a következő városrészekben: Felsőszéktó, Hetényegyháza, Úrihegy, Kisfái, Kiskertváros, Kadafalva, Méntelek, Máriahegy, Budaihegy, Borbás, stb. Ezen ingatlanok jelentős része nem áll tényleges mezőgazdasági művelés alatt, hanem életvitelszerűen használt lakóterületként funkcionál.

A 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet lehetőséget ad arra, hogy ezek az ingatlanok jogszerűen, adminisztratív és pénzügyi terhek nélkül kerüljenek „művelés alól kivett” besorolásba, amennyiben az önkormányzat rendeletben szabályozza az eljárást.

A helyi rendelet megalkotása:

- növelné az ingatlanok jogi biztonságát és értékét,
- megszüntetné a tényleges használat és a nyilvántartási státusz közötti ellentmondásokat,
- hozzájárulna a fiatalok és családok lakhatási alternatíváinak bővítéséhez,
- valamint elősegítené a városkörnyéki területek rendezett, fenntartható fejlesztését.

A kezdeményezés tehát nemcsak tulajdonosi érdek, hanem városfejlesztési és közösségi szempontból is kiemelt jelentőségű.

Jogszabályi háttér:

A Kormány 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelete, amely 2025. október 31-én lépett hatályba, módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet, és bevezette a „zártkerti nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzésének” eljárását.

A rendelet értelmében a zártkerti ingatlan művelés alól kivonása csak akkor kérelmezhető, ha a települési önkormányzat rendeletben szabályozza annak feltételeit. Ezért Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata csak akkor biztosíthatja a tulajdonosok számára e jog lehetőségét, ha a közgyűlés erről dönt és helyi rendeletet alkot.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés az előterjesztést megtárgyalva az alábbi határozatot hozza:

1. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a Dr. Temesvári Péter jegyzőt, hogy a 332/2025. (X. 30.) Korm. rendelet alapján készítsék elő a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását lehetővé tevő önkormányzati rendelet tervezetét.
2. Az előkészítés során biztosítani kell a társadalmi egyeztetést az érintett városrészek lakosságával, civil szervezeteivel és szakmai testületeivel Kecskemét Megyei Jogú Város önkormányzati képviselőinek bevonásával (különösen Felsőszéktó, Hetényegyháza, Úrihegy, Kisfái, Kiskertváros, Kadafalva, Méntelek, Máriahegy, Budaihegy, Borbás, stb. térségében).
3. Az elkészített rendelettervezetet a 2026. első közgyűlésére kell előterjeszteni elfogadásra.
4. A Közgyűlés felkéri a Jegyzőt, hogy a rendelet elfogadását követően gondoskodjon az érintett ingatlantulajdonosok részére történő megfelelő lakossági tájékoztatásról (hivatalos level, média, stb).

felelős: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester és Dr. Temesvári Péter jegyző
határidő: értelemszerűen

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy indítványunkat támogassa!

Kecskemét, 2025. november 5.

Gyuris Dávids.k.
önkormányzati képviselő
Szövetség a Hírös Városért

dr. Siposné Bodrozsán Alexandra s.k.
önkormányzati képviselő
Szövetség a Hírös Városért

INDÍTVÁNY

Tisztelt Polgármester Asszony!

Korábbi, 2025. július 18-án benyújtott javaslatomban kezdeményeztem, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata dolgozza ki és fogadja el a zártkerti ingatlanok művelési ágból való kivonását lehetővé tevő önkormányzati rendeletet.

Azóta **2025. október 30-án** megjelent az a **kormányrendelet**, amely részletesen szabályozza a zártkerti ingatlanok átminősítésének eljárásrendjét, és **lehetővé teszi, hogy az önkormányzatok** helyi rendeletben biztosítsák a tulajdonosok számára a kérelmek benyújtását.

Az új szabályozás pontosítja a folyamatot, és egyértelművé teszi, hogy a **helyi önkormányzat döntése** nélkül a tulajdonosok továbbra sem tudják igénybe venni ezt a lehetőséget. Ezért különösen indokolt, hogy városunk mihamarabb megalkossa a szükséges helyi rendeletet.

A rendelet elfogadása:

- **biztonságosabb jogi környezetet** teremt a zártkerti ingatlantulajdonosok számára,
- **rendezett ingatlan-nyilvántartási viszonyokat** eredményez,
- és **összhangba hozza a helyi szabályozást** az országos jogszabályi környezettel.

Kérem a Tisztelt Városvezetést, hogy a legújabb kormányrendelet figyelembevételével vizsgálja meg és kezdeményezze a szükséges önkormányzati rendelet előkészítését, valamint a jogszabálytervezet bizottsági és közgyűlési napirendre tűzését.

Bízom benne, hogy a város vezetése támogatja a helyi ingatlantulajdonosok jogos érdekeit szolgáló kezdeményezésemet.

Előnyök az ingatlantulajdonosok számára

1. Egyszerűbb tulajdonosi joggyakorlás

- A tulajdonos **szabadabban rendelkezhet** az ingatlanával (pl. eladhatja, megterhelheti, örökítheti) anélkül, hogy mezőgazdasági művelési korlátozások akadályoznák.
- A „művelés alól kivett” státusz **megszünteti a termőföldként való nyilvántartásból fakadó kööttségeket**, például a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogokat.

2. Értéknövekedés

- Az átminősített ingatlanok **piaci értéke jellemzően nő**, hiszen a vevők számára vonzóbb a szabadon hasznosítható terület, mint a mezőgazdasági besorolású.
- Könnyebbé válik a **befektetési vagy lakófunkcióra való hasznosítás**, ha a településrendezési terv is lehetővé teszi.

3. Egyszerűsített eljárás, kevesebb adminisztráció

- Az új jogszabály alapján a kérelem **önkormányzati engedéllyel**, de **egyszerűsített eljárásban** intézhető.
- Nem kell hosszadalmas földhivatali eljárásokat és hatósági szakvéleményeket külön beszerezni, ha a helyi rendelet rögzíti az eljárási feltételeket.

4. Adózási és közműfejlesztési előnyök

Az ingatlan **nem minősül többé mezőgazdasági művelésű földnek**, így a tulajdonos:

- más adózási kategóriába kerülhet,
- könnyebben igényelhet **közműfejlesztést (víz, villany, út)**,
- és egyszerűbben kaphat **építési engedélyt**, ha a terület alkalmas rá.

5. Tulajdonbiztonság és jogi egyértelműség

- A zártkerti ingatlanok sok esetben évtizedek óta **nem ténylegesen művelt földek**, hanem üdülő-, kerti vagy lakófunkciójú telkek.
- A rendelet megteremti a **valós használat és a nyilvántartás összhangját**, megszüntetve a jogi bizonytalanságot.

Előnyök az önkormányzat és a város számára

1. Rendezettebb ingatlan-nyilvántartás és városkép

- A város **átláthatóbb területhasználati rendszert** kap, ami javítja a tervezhetőséget a fejlesztések (út, közmű, környezetvédelem) során.

2. Helyi bevételek növekedése

- A művelés alól kivett, magasabb értékű ingatlanok **nővelhetik a helyi adóbevételeket** (pl. építményadó).

3. Lakossági elégedettség és bizalom erősítése

- Az önkormányzat **valós lakossági igényt teljesít**, ami erősíti a bizalmat és a partnerséget a városvezetéssel.

4. Városrendezési és fejlesztési tervek támogatása

- Az átminősítés lehetőséget ad arra, hogy a zártkerti területek **illeszkedjenek a városi fejlesztési stratégiába** – például kertvárosi lakóövezetként vagy rekreációs területként.

Köszönettel:

Hódi Zsuzsanna s.k.

önkormányzati képviselő

Kecskemét, 2025. november 11.