MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 201.565-1/2026
Ügyintéző.: dr. Tímár Noémi

Mell.: 2 db térképi lehatárolás

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. november 19. napján tartandó ülésére

Javaslat

a helyi zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivehető területeiről szóló önkormányzati rendelet meghozatalára

Előkészítésért felelős:

.....
Szunyogh László
főépítész
Főépítészi Kabinet

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Nagy Boglárka
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosítása nyomán 2025. június 26. napjával akként változott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.), hogy beiktatásra került a zártkerti ingatlanok külön eljárásrend keretében történő művelés alóli kivonásának jogintézménye az alábbiak szerint:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

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."

Az Inytv. 91. § (5) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„(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 fentiekkel összefüggésben a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (1a) bekezdésében a következők szerepelnek:

„(1a) E törvény alkalmazásában nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelés alóli kivonása."

A jogintézmény fontos eleme, hogy – a termőföld végleges más célú hasznosításával (pl. belterületbe vonás) szemben – teljes mértékben mentes a földvédelmi járulék megfizetésének kötelezettsége alól. Mindez azt jelenti, hogy a jogintézmény révén jelentős mértékben – tulajdonosi oldalról költségkímélő módon – bővíti a hasznosítási lehetőségek listáját, hiszen amennyiben az ingatlan a helyi építési szabályzat szerinti beépítésre szánt bármely építési övezetben fekszik, megkönnyíti a meghatározott rendeltetésű (pl. lakó, üdülő stb.) építmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ezzel egyidejűleg növelve azok hitelképességét is [ld. különösen az „Lke" (kertvárosias lakóterület) és „Üh" (hétvégiházas terület) övezeteket, melyek jelentős számban érintenek Miskolc közigazgatási területén zártkerti fekvésű ingatlanokat].

A rendelettervezet éppen ezen okból kifolyólag a település azon részét, ahol a jogintézmény alkalmazására lehetőség nyílhat, a helyi építési szabályzat övezeti besorolására hivatkozva határozza meg. E meghatározás térképi meghatározást is jelent, mivel az övezetek pontos övezeti határral rendelkező zónákként jelennek meg a helyi építési szabályzat térképes mellékletében, amely – mint jogszabály – bárki számára szabadon hozzáférhető. Ebből adódóan, a helyrajzi szám és az ingatlan területi fekvésének ismeretében, a helyi építési szabályzat mellékletét képező – az interneten is nyilvánosan közzétett – övezeti szelvényháló alapján bármely személy képes meghatározni az általa keresett ingatlan övezeti besorolását.

A rendelettervezet mindazonáltal nem teszi lehetővé *valamennyi* zártkerti művelés alatt álló ingatlan vonatkozásában a jogintézmény alkalmazását, így az önkormányzati hozzájárulás

- elsődlegesen a (fenti cél megvalósítása érdekében) a beépítésre szánt területekre,
- másodlagosan pedig a beépítésre nem szánt területek közül csak bizonyos *speciális felhasználási célú* (pl. közlekedési, vízvédelmi stb.) területekre terjed ki (az érintett övezetek a rendelettervezet 1. § b)-e) pontjaiban tételes rögzítésre kerülnek). E tárgykörben rögzítendő, hogy az ilyen övezetekbe tartozó ingatlanok száma elenyésző, viszont a művelés alóli kivonás egyszerűsített lehetőségének megteremtésével az esetleges későbbi állami, önkormányzati vagy egyéb szolgáltatói infrastruktúra hatékonyabb előteremtési lehetősége válik biztosítottá.

Az övezeti korlátozás és a kapcsolódó kivételteremtés indoka, hogy a miskolci zártkerti ingatlanok számottevő része a helyi építési szabályzat szerint továbbra is „Mk" (kertes mezőgazdasági terület) vagy hasonló mezőgazdasági övezeti besorolással („Mko" vagy „Má") rendelkezik. Ezen övezetekben a felhasználási cél a *mezőgazdasági tevékenység* fenntartása, előmozdítása. E nevezett felhasználási célok – mint nevük is mutatják – jellegükből adódóan ellentétesek a művelési kötelezettség megszüntetésének igényével, így az ilyen övezetekbe tartozó ingatlanok vonatkozásában a jogintézmény alkalmazása szakmailag nem támogatható, hiszen a mezőgazdasági cél a művelési kötelezettség: ami viszont a mindenkori földvédelmi és földforgalmi törvények hatálya alá tartozva könnyebben elérhető, ellenőrizhető és kikényszeríthető. Ezzel Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) egyidejűleg gátat tud szabni az esetleges jogosulatlan építési tevékenységeknek is, mivel, ha az ingatlan mezőgazdasági jellegű övezetben fekszik, joghatályos módon azon főszabály szerint a rendeltetéstől eltérő célt szolgáló épület (különösen lakóépület) még a művelés alóli kivonást követően sem létesíthető vagy feltüntethető. Azzal, hogy az Önkormányzat a mezőgazdasági célú övezetek tekintetében a jogintézmény alkalmazását nem teszi lehetővé, elkerüli azon esetleges téves elképzelés rögzülését a köztudatban, mely szerint a zártkerti művelés alól kivett zártkerti ingatlanok quasi „építési telkek".

Mindez összhangban van a magyar jogrendszer alappillérének számító Alaptörvény rendelkezéseivel is, amelynek P) cikk (1) bekezdése kimondja, hogy a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

Rögzítendő, hogy annak továbbra sincs akadálya, hogy a földtulajdonos az általános szabályok szerint (mentességi ok hiányában a földvédelmi járulék megfizetése mellett) kezdeményezze a termőföld más célú hasznosítását a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság előtt.

A bejegyzésre vonatkozó eljárási részletszabályokat 2025. október 31. napjától az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet tartalmazza. Az eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerinti területileg illetékes Kormányhivatalnak van hatásköre.

A rendelet megalkotására vonatkozó felhatalmazást a már ismertetett Inytv. 91. § (5) bekezdése biztosítja.
A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja értelmében a Közgyűlés kizárólagos hatáskörét képezi a rendeletalkotás.

Javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés éljen az Inytv. által biztosított jogalkotási lehetőségével és alkossa meg a Miskolc Megyei Jogú Városnak a közigazgatási területén található zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivehető területeiről szóló önkormányzati rendeletét.

II. Előzmények

A tartalmi összefoglalóban részletezetteken túl az ügynek nincs további, közvetlen előzménye.

III. Várható szakmai hatások

A rendelet meghozatalával csökken az Önkormányzatot terhelő adminisztrációs teher, tekintettel arra, hogy több olyan cél, melyet az ingatlantulajdonosok eddig alapvetően pl. belterületbe vonással tudtak elérni, egy más közigazgatási szervhez telepített külön eljárás keretében is megvalósíthatók.

IV. Várható gazdasági hatások

Önkormányzati oldalról közvetlen gazdasági hatás nem merül fel. Az ingatlantulajdonosok számára azonban lehetőség nyílik a földvédelmi járulék-fizetési kötelezettség alól történő mentesülésre, mellyel ingatlanhasznosítási céljaik egyszerűbben megvalósíthatók. Mindez kedvezően hathat a miskolci ingatlanforgalom fellendülésére, tekintettel arra, hogy sok, jelenleg parlagon heverő, nehezen hasznosítható ingatlan könnyedén válhat piacképes, befektetési területté.

V. Kapcsolódások

Az előterjesztés a következő jogszabályokhoz kapcsolódik:

a) a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény;
b) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet;
c) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény;
d) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
e) a Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény;
f) a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény;
g) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény;
h) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet;
i) a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt, különös tekintettel arra, hogy az Önkormányzathoz folyamatosan érkeznek megkeresések a zártkerti ingatlanok várható sorsát érintően.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni, a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

2026 NOV 06.

Miskolc, 2026. .....

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

Indokolás

a helyi zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivehető területeiről szóló

...../..... (.....) önkormányzati rendelethez

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosítása nyomán 2025. június 26. napjával akként változott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.), hogy beiktatásra került a zártkerti ingatlanok külön eljárásrend keretében történő művelés alóli kivonásának jogintézménye (a továbbiakban: jogintézmény).

A jogintézmény fontos eleme, hogy – a termőföld végleges más célú hasznosításával (pl. belterületbe vonás) szemben – teljes mértékben mentes a földvédelmi járulék megfizetésének kötelezettsége alól. Mindez azt jelenti, hogy a jogintézmény révén jelentős mértékben – tulajdonosi oldalról költségkímélő módon – bővíti a hasznosítási lehetőségek listáját, hiszen amennyiben az ingatlan a helyi építési szabályzat szerinti beépítésre szánt bármely építési övezetben fekszik, megkönnyíti a meghatározott rendeltetésű (pl. lakó, üdülő stb.) építmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ezzel egyidejűleg növelve azok hitelképességét is [ld. különösen az „Lke" (kertvárosias lakóterület) és „Üh" (hétvégiházas terület) övezeteket, melyek jelentős számban érintenek Miskolc közigazgatási területén zártkerti fekvésű ingatlanokat].

E rendelet éppen ezen okból kifolyólag a település azon részét, ahol a jogintézmény alkalmazására lehetőség nyílhat, a helyi építési szabályzat övezeti besorolására hivatkozva határozza meg. Ez a meghatározás térképi meghatározást is jelent, mivel az övezetek pontos övezeti határral rendelkező zónákként jelennek meg a helyi építési szabályzat térképes mellékletében, ami – mint jogszabály – bárki számára szabadon hozzáférhető. Ebből adódóan, a helyrajzi szám és az ingatlan területi fekvésének ismeretében, a helyi építési szabályzat mellékletét képező – az interneten is nyilvánosan közzétett – övezeti szelvényháló alapján bármely személy képes meghatározni az általa keresett ingatlan övezeti besorolását.

A rendelet mindazonáltal nem teszi lehetővé *valamennyi* zártkerti művelés alatt álló ingatlan vonatkozásában a jogintézmény alkalmazását, így az önkormányzati hozzájárulás

- elsődlegesen a (fenti cél megvalósítása érdekében) a beépítésre szánt területekre,
- másodlagosan pedig a beépítésre nem szánt területek közül csak bizonyos *speciális felhasználási célú* (pl. közlekedési, vízvédelmi stb.) területekre terjed ki (az érintett övezetek a rendelettervezet 1. § b)-c) pontjaiban tételes rögzítésre kerülnek). E tárgykörben rögzítendő, hogy az ilyen övezetekbe tartozó ingatlanok száma elenyésző, viszont a művelés alóli kivonás egyszerűsített lehetőségének megteremtésével az esetleges későbbi állami, önkormányzati vagy egyéb szolgáltatói infrastruktúra hatékonyabb előteremtési lehetősége válik biztosítottá.

Az övezeti korlátozás és a kapcsolódó kivételteremtés indoka, hogy a miskolci zártkerti ingatlanok számottevő része a helyi építési szabályzat szerint továbbra is „Mk" (kertes mezőgazdasági terület) vagy hasonló mezőgazdasági övezeti besorolással („Mko" vagy „Má") rendelkezik. Ezen övezetekben a felhasználási cél a *mezőgazdasági tevékenység* fenntartása, előmozdítása. E nevezett felhasználási célok – mint nevük is mutatják – jellegükből adódóan ellentétesek a művelési kötelezettség megszüntetésének igényével, így az ilyen övezetekbe tartozó ingatlanok vonatkozásában a jogintézmény alkalmazása szakmailag nem támogatható, hiszen a mezőgazdasági cél a művelési kötelezettség: ami viszont a mindenkori földvédelmi és földforgalmi törvények hatálya alá tartozva könnyebben elérhető, ellenőrizhető és kikényszeríthető.

Ezzel az Önkormányzat egyidejűleg gátat tud szabni az esetleges jogosulatlan építési tevékenységeknek is, mivel, ha az ingatlan mezőgazdasági jellegű övezetben fekszik, joghatályos módon azon főszabály szerint a rendeltetéstől eltérő célt szolgáló épület (különösen lakóépület) még a művelés alól kivonást követően sem létesíthető vagy feltüntethető. Azzal, hogy az Önkormányzat a mezőgazdasági célú övezetek tekintetében a jogintézmény alkalmazását nem teszi lehetővé, elkerüli azon esetleges téves elképzelés rögzülését a köztudatban, mely szerint a zártkerti művelés alól kivett zártkerti ingatlanok quasi „építési telkek".

Mindez összhangban van a magyar jogrendszer alappillérének számító Alaptörvény rendelkezéseivel is: Magyarország Alaptörvényének P) cikk (1) bekezdése kimondja, hogy a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

Rögzítendő, hogy annak továbbra sincs akadálya, hogy a földtulajdonos az általános szabályok szerint (mentességi ok hiányában a földvédelmi járulék megfizetése mellett) kezdeményezze a termőföld más célú hasznosítását a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság előtt.

A miskolci fekvésű zártkerti ingatlanok tulajdonosai számára lehetőség nyílik a földvédelmi járulékfizetési kötelezettség alól történő mentesülésre, mellyel ingatlanhasznosítási céljaik egyszerűbben megvalósíthatók. Mindez kedvezően hathat a miskolci ingatlanforgalom fellendülésére, tekintettel arra, hogy sok, jelenleg parlagon heverő, nehezen hasznosítható ingatlan könnyedén válhat piacképes, befektetési területté.

Az előkészítő álláspontja szerint az előterjesztés indokolását 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 a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

A rendelet struktúrája megfelel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak.

Miskolc, 2026. 2026 NOV 06.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

Hatásvizsgálati lap

a helyi zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivehető területeiről szóló ...../.....(.....) önkormányzati rendelethez
Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet lehetővé teszi, hogy az abban meghatározott zártkerti ingatlanok esetében az ingatlantulajdonosok az újonnan megteremtett sajátos jogintézmény keretében gyakorlatilag a termőföldnek minősülő ingatlan más célú végleges hasznosítását kezdeményezzék a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság előtt akként, hogy nem kell földvédelmi járulékot fizetniük.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezet elfogadása Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának költségvetését közvetlenül nem érinti, gazdálkodását nem sérti. Az ingatlantulajdonosok az eljárás során mentesülnek a földvédelmi járulék megfizetése alól. Hosszú távon a miskolci ingatlanpiac helyzetének javulása várható, tekintettel arra, hogy a jelenleg nehezen hasznosítható ingatlanok könnyedén válhatnak piacképes, befektetési területekké.

III. Várható környezeti hatások

A rendelettervezet elfogadásával hosszú távon csökkenhet a tényleges zöldfelület, tekintettel arra, hogy a beépítésre szánt zártkerti területek vonatkozásában az ingatlanok részbeni beépítése várható (pl. így különösen lakóház vagy üdülő elhelyezése).

IV. Várható egészségügyi következmények

A rendelettervezet elfogadása kapcsán az egészségügyi hatások nem nevesíthetőek.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezet elfogadása az adminisztratív terhek csökkentésével járhat, mivel a jogintézmény alkalmas lehet arra, hogy pl. a belterületbe vonási eljárással megvalósítható egyes célokat kiváltsa, ezáltal az utóbbi eljárás lefolytatása iránti kérelmek számának csökkenése, illetve az eljárás gyorsabb lefolyása várható.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelettervezet kidolgozása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben foglalt előírások alapján megfogalmazott célok szerint történt.
A rendelettervezet megalkotásának elmaradása megakadályozza, hogy a miskolci zártkerti ingatlanok vonatkozásában a végleges más célú hasznosítás sajátos jogintézménye érvényesülhessen.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet megalkotásával többlet személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek nem merülnek fel.

Miskolc, 2026. 2026 NOV 06.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivehető területeiről

[1] Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az érintett területek rendezettsége, településszerkezethez való illeszkedése, továbbá a Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén fekvő, művelés alól kivonható zártkerti ingatlanok meghatározása céljából,

[2] 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, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdésében, valamint az 1. melléklet 1.1.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága és Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.1.9.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Zártkerti ingatlan művelés alól történő kivonása a Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott azon ingatlan esetében kérelmezhető, amely Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete alapján

a) bármely jelű beépítésre szánt területen,
b) bármely jelű közlekedési célú területen,
c) „V" jelű vízgazdálkodási területen,
d) „Ve" jelű egyéb vízgazdálkodási területen vagy
e) különleges beépítésre nem szánt területek közül
  ea) „Kb-Km" jelű közmű területen,
  eb) „Kb-Kt/B" jelű burkolt köztér területen,
  ec) „Kb-Mu" jelű magánúton,
  ed) „Kb-P" jelű parkoló területen,
  ee) „Kb-Re" jelű rekreációs területen,
  ef) „Kb-Szá" jelű szállítóvezeték területen vagy
  eg) „Kb-T" temető területen
  fekszik.

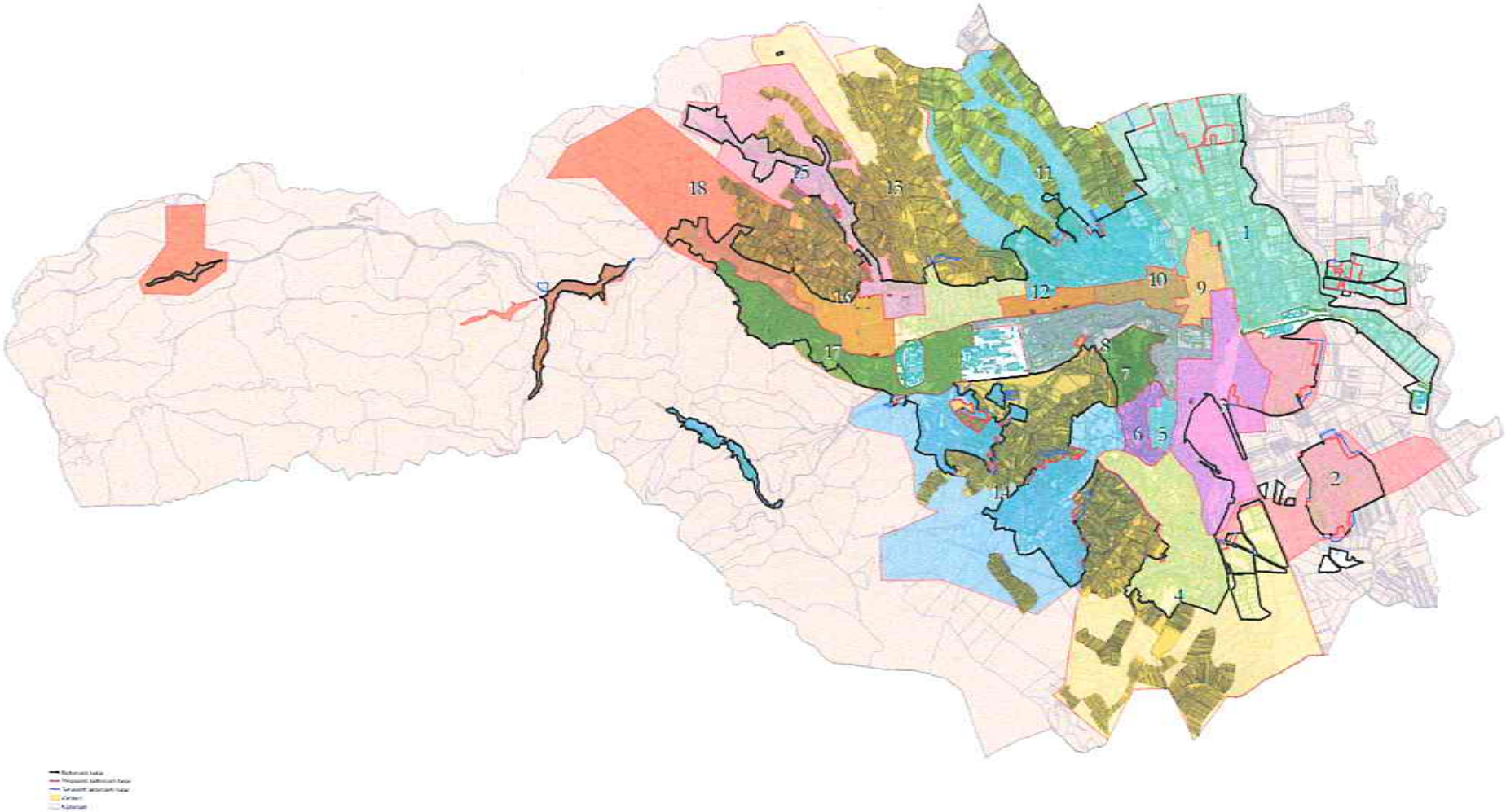
2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Miskolc, 2026. november ...

Nagy Boglárka
jegyző

Tóth-Szántai József
polgármester


18
15
11
1
10
9
12
16
8
17
7
6
5
2
14
4

