

Előterjesztés
a képviselő-testület 2025. június 25. napján tartandó ülésének
7. napirendi pontjához

Tárgy: a helyi önazonosság védelméről szóló rendelettervezet megtárgyalása

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 2025. július 1. napjától hatályba lép. A törvény lehetőséget biztosít az önkormányzatok számára, hogy – saját döntésük alapján – olyan szabályokat alkossanak, amelyek elősegítik a településük társadalmi, kulturális és történeti értékeinek megőrzését, valamint a közösség jövőjének tervezését.

E törvény adta felhatalmazás alapján önkormányzatunk célja, hogy előmozdítsa a lakosság előregezésének visszafordítását, a fiatal generációk otthonteremtését, a családok együtt maradását, hogy megvédjük a helyi társadalmunk életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését.

Javasolt megfogalmazni, hogy a települési ingatlanok feletti rendelkezés a helyi szuverenitás körébe tartozó ügy, ezért a település beleszólási jogot nyerhet abba is, hogy a települési ingatlanokat megszerezhetik-e a más településről érkezők. Ezt a jogvédelmi eszközt csak akkor lehet alkalmazni, ha a település önkormányzata ezt szabadon választja, és arról helyi rendeletet alkot.

Mezőkeresztes, 2025. június 23.


Majóros János
Majóros János
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései alapján

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű

- előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testület tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen

aa, társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab, környezeti és egészségügyi következményeit,

ac, adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b, a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c, a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”

II.

A rendelet várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § - a alapján:

1.Társadalmi hatások: a rendelet megalkotása a helyi társadalmunk életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését igyekszik megőrizni.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: a rendelet elfogadása nem jár gazdasági, költségvetési hatással.

3. Környezeti, egészségügyi következmények, hatások: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre, egészségre gyakorolt hatása nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem növekednek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása nem jár jogszabálysértéssel.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Az alkalmazás személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételei rendelkezésre állnak.

Mezőkeresztes, 2024. június 23.

dr. Szombati Csaba
jegyző



INDOKLÁS

Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről

Általános indoklás

A **2025. évi XLVIII. törvény a helyi önazonosság védelméről** lehetőséget biztosít az önkormányzatok számára, hogy – saját döntésük alapján – olyan szabályokat alkossanak, amelyek elősegítik a településük társadalmi, kulturális és történeti értékeinek megőrzését, valamint a közösség jövőjének tervezését.

E törvény adta felhatalmazás alapján önkormányzatunk célja, hogy előmozdítsa a település demográfiai egyensúlyának megőrzését, különös tekintettel: a fiatal generációk helyben maradására és otthonteremtésére, a családok együtt maradásának elősegítésére, a helyi életforma, hagyományok és közösségi szokások fennmaradására.

Ezért rendeletünkben kiemelten kezeljük a települési ingatlanokkal való gazdálkodás közösségi szempontjait. A jövőben az önkormányzat jogosult lehet **közérdeken alapuló, átlátható és arányos szempontokat** figyelembe venni a település fejlődésével, a lakosság összetételével és az ingatlanvásárlásokkal kapcsolatban – **mindig összhangban az Alaptörvénnyel és a vonatkozó törvényi rendelkezésekkel.**

Hangsúlyozzuk, hogy a település közössége számára fontos a társadalmi sokszínűség, ugyanakkor törvényes keretek között szeretnénk támogatni a helyben élők boldogulását, különös figyelemmel azokra, akik a településhez kötődnek, itt élnek, dolgoznak vagy családi kapcsolatokkal bírnak.

A jogvédelmi és szabályozási eszközök alkalmazása minden esetben a helyi önkormányzat szabad döntésén alapul, és csak abban az esetben kerülhet sor korlátozó rendelkezések bevezetésére, ha azt az arányosság és közérdek elvei indokolják, valamint ha erről a képviselő-testület rendeletben dönt.

Mezőkeresztes, 2025. június 23.

dr. Szombati Csaba
jegyző



**Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete
a helyi önazonosság védelméről**

[1] Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a helyben élők boldogulását, különös tekintettel azokra, akik a településhez kötődnek, itt élnek, dolgoznak vagy családi kapcsolatokkal bírnak.

[2] A rendelet Mezőkeresztes település hagyományainak, társadalmi rendjének és értékeinek megőrzését szolgálja.

[3] Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019.(XI.29.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Oktatási és Kulturális Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §
A rendelet célja**

A rendelet célja Mezőkeresztes helyi önazonosságának, hagyományainak, kulturális értékeinek megőrzése, valamint a betelepülés olyan szabályozása, amely biztosítja a közösség kohézióját és identitásának fenntarthatóságát.

**2. §
Értelmező rendelkezések**

E rendelet alkalmazásában:

- a) *helyi önazonosság*: a település múltjából eredő, a közösség által elismert hagyományok, értékek és szokások összessége, amelyek megkülönböztetik más településektől,
- b) *közösségi érték*: olyan közös normák, szokások, szimbólumok, rendezvények és helyi hagyományok, amelyeket a település közössége fontosnak tart identitása megőrzésében.

**3. §
Korlátozások kizárása**

Ez a rendelet nem alkalmazható olyan módon, amely bármely személyt vagy csoportot származása, nemzetisége, politikai nézete, vagyoni helyzete vagy egyéb védett jellemzője alapján közvetlen vagy közvetett módon hátrányosan megkülönböztetne.

**4. §
A helyi önazonosság védelmének eszközei**

(1) Mezőkeresztes Város Önkormányzata támogatja és előmozdítja:

- a) a helyi hagyományok, ünnepek, rendezvények rendszeres megtartását,

- b) a helyi névhasználatot (pl. utca- és intézményelnevezésekben),
- c) a helyi értéktár kialakítását és fenntartását,
- d) a település történetének feldolgozását és oktatását,
- e) a helyi közösségi szimbólumok (zászló, címer) használatát és védelmét.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazottak megvalósítása érdekében a betelepüléshez kötelező feltételként

a.) dologi jogvédelmi eszközként bevezeti az elővásárlási jog gyakorlását.

5. §

Önkormányzati elővásárlási jog

(1) Az elővásárlási jog célja:

- a.) a közösségi célok biztosítása (pl. közösségi terek, lakhatási programok),
- b.) közösségi értékek megőrzése
- c.) a spekulatív célú ingatlanfelvásárlás visszaszorítása,
- d.) a város népességmegtartó képességének növelése.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról az önkormányzat egyedi eljárásban dönt.

(3) A képviselő-testület e hatáskörét a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra (továbbiakban: Bizottság) ruházza át.

(4) Az egyedi döntést megelőzően a Bizottság dönt a személyes meghallgatás szükségességéről.

6. §

Mentességek

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVII. törvény 6. §-ban meghatározottakon túl más mentesség nem kerül bevezetésre.

7. §

Záró rendelkezés

Ez a rendelet 2025. július 1. napján lép hatályba.

Majoros János
polgármester

dr. Szombati Csaba
jegyző

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önkormányzatok védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

2025. évi XLVIII. törvény**a helyi önkormányzatok védelméről¹**

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

[1] Megvédjük településeink önkormányzatát. Új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében. Az Alaptörvény tizenötödik módosításával a helyi közösségek önkormányzatához való joga immár alkotmányos védelem alá került. Ez lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy – saját döntésük alapján – szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományait, társadalmi rendjüket és értékeit. A cél nem az elzárkózás, hanem a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása. A túlzott mértékű lakosságbővülés vagy a tömeges ingatlanvásárlás több településen a fiatalok kiszorulását és a település jellegének sérülését vagy elvesztését eredményezte. Az új jogi eszközökkel a közösségek hatékonyabban védhetik meg életformájukat a kívátnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. E törvény hatálybalépésével a közösségeknek jogi eszközeik lesznek arra, hogy megvédjék az önkormányzatukat, és ők dönthessenek arról, hogy milyen irányban fejlődjön a településük. Az új szabályozás célja, hogy összhangot teremtsen az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrzi a magyar falvak, városok és közösségek értékeit a következő generációk számára is. A helyi közösségek jövője a saját kezükbe kerül.

[2] Az Alaptörvény, majd a 2011-ben elfogadott új önkormányzati törvény a központi és helyi államszervezet viszonyrendszerében és feladatmegosztásában korszakhatárt hozott. Az új törvényi alapok lerakását követő évtizedben az állam újjáépítése magában foglalta azt is, hogy a központi igazgatásra tartozó közfeladatok ellátása kerüljön a megfelelő szintre annak érdekében, hogy a települések önkormányzatai valóban azokkal a fontos, a magyar emberek mindennapi életét érintő helyi ügyekkel tudjanak foglalkozni, amelyek miatt a gazdag történelmi hagyományokkal rendelkező önkormányzataink létrejöttek, és amiért helyi képviselőiket polgáraik megválasztották.

[3] Az elmúlt évtized közfeladat-újrendezési folyamata megteremtette a lehetőségét annak, hogy az önkormányzatok a helyi közösségük szempontjából fundamentális helyi ügyekre tudjanak összpontosítani. Ezek közül az egyik legfontosabb a helyi önkormányzatok megőrzése és védelme, amelyet jelentősége ellenére közjogi szabályozásunk eddig nem tekintett jogi védelemre érdemes alapvető jognak, és védelmében markáns, az egyéni jogokon felülemelkedő és kizárólag a közösség érdekeit szem előtt tartó jogi eszközöket sem adott az önkormányzatok kezébe.

[4] Alaptörvényünk tizenötödik módosítása a helyi közösség önkormányzatához való jogát immár alapjogi szintre emelve kimondja, hogy a tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önkormányzatához való alapvető jogának sérelmével.

[5] Az önkormányzatához való jog a törvényi szabályozás oldaláról megköveteli olyan eszközök biztosítását, amellyel a település védelemben részesítheti hagyományos társadalmi rendjét és befolyásolhatja annak fejlődési irányát.

[6] A helyi közösség önkormányzatához való joga érvényesítéséhez eszközöket kap ahhoz, hogy megvédje a helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését.

[7] A helyi közösség önkormányzatához való joga fogalmilag egy olyan önvédelmi jellegű jog, amely nem az egyént, hanem a közösség egészét illeti meg. Az alapjog érvényesítése ezért elsődlegesen nem alanyi jogok biztosításával történik, hanem akként, hogy mind a jogvédelmi eszköz megválasztása, mind pedig gyakorlati érvényesítése terén a települési önkormányzat rendelkezik jogi eszközökkel. E szabályozás kifejezi demokratikus berendezkedésünk azon jellegzetességét, hogy az állampolgárok jogait az őket képviselni jogosult szervezeteken keresztül gyakorolják.

[8] Az önkormányzatához való jog a település közösségének minden tagját illeti, érvényre juttatója ugyanakkor a közösséget megtestesítő települési önkormányzat, amelyet objektív intézményvédelmi kötelezettség terhel.

¹A törvényt az Országgyűlés a 2025. június 11-i ülésnapján fogadta el. A kihirdetés napja: 2025. június 16.

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önkormányzatok védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

- [9] A helyi önkormányzatot elsősorban azon tényezők befolyásolják negatívan, amelyek a társadalmi fejlődés szempontjából nem tekinthetők szerves fejlődésnek, és abból a település saját erőforrásai kimaradnak vagy e folyamat során azok kimerülnek. Ilyennek tekinthető kiemelten az a jelenség, amikor a településre nagyszámú lakos vagy ingatlanvásárló költözik be, és ez a település honos lakossága és a betelepülő lakosság között érték- és érdekkülönbséget okoz.
- [10] A beköltözés és az ezzel járó urbanizációs folyamatok mindemellett számos településen előnyösek és kívánatosak. Erre tekintettel bármely jogvédelmi eszközt csak akkor lehet alkalmazni, ha a település önkormányzata ezt szabadon választja, és arról helyi rendeletet alkot.
- [11] Az ezt igénylő önkormányzatok részére meg kell teremteni annak szabályozott lehetőségét, hogy a települések meghatározhassák azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni.
- [12] A nem kívánt mértékű betelepülések és a befektetési célú ingatlanszerzések nemcsak a helyi lakosság és a betelepülők számának aránytalanságát, a település karakterének megváltozását, a helyi életmód átalakulását hozhatják, hanem a település jövő generációjának életfeltételeire is kedvezőtlenül hathatnak. A kívánnál nagyobb mértékű beköltözés számos településen elnehezíti a fiatal generációk helyi otthonteremtését és létfeltételeit.
- [13] A beköltözések nemcsak a településen történő lakcímleléssel, hanem ingatlanszerzéssel is megvalósulhatnak. A hatékony szabályozásnak tehát azt a lehetőséget is fel kell kínálnia, hogy a helyi önkormányzatnak legyen joga eldönteni, hogy a településen lévő ingatlanokat szabadon megszerezheti-e más településről érkező, vagy arra a helyi lakosok és az ingatlanulajdonosok elővásárlási jogát biztosítja.
- [14] Az Alaptörvény XIII. cikke kimondja, hogy a tulajdon társadalmi felelősséggel jár. A települési ingatlanok feletti rendelkezés a helyi szuverenitás körébe tartozó ügy is.
- [15] A jogvédelmi eszköz alkalmazására irányuló hatósági eljárás során hozott döntésben az önkormányzat szuverén akarata testesül meg.
- [16] A közösség, a társadalom kollektív joga és az amögött húzódó közérdek egyes esetekben összeütközhet az egyének alanyi jogaival, ezért valamely alapvető jog érvényre juttatása során számos esetben kell más jogot a szükséges mértékben korlátozni. A helyi közösség önkormányzatához való jogának érvényesülését a tartózkodási hely szabad megválasztásának, valamint a tulajdonhoz való jognak a feltétlenül szükséges, arányos és megfelelő mértékű korlátozása nélkül nem lehet hatékonyan előmozdítani.
- [17] A fentiekre tekintettel az Országgyűlés az Alaptörvény XXVII. cikk (1) bekezdésében meghatározott, a helyi közösség önkormányzatához való jogának biztosítása érdekében, az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján a következő törvényt alkotja:

1. Általános rendelkezések**1. § [A törvény hatálya]**

(1) Ez a törvény az Alaptörvényben meghatározott, a helyi közösség önkormányzatához való jogának tartalmát, érvényesítésének eszközeit (a továbbiakban: jogvédelmi eszköz), valamint a jogérvényesítés rendjét állapítja meg.

(2) E törvényt az önkormányzatához való jog érvényesítésére a helyi közösség képviselőire jogosult települési a fővárosban kerületi – önkormányzatra (a továbbiakban együtt: önkormányzat) és a betelepülőre kell alkalmazni.

(3) E törvény hatálya nem terjed ki

- a) a jogszabály erejénél fogva bekövetkező ingatlanszerzésre, és
- b) a bírósági végrehajtási eljárásban, adóvégrehajtási eljárásban, felszámolási eljárásban, vagyonrendezési eljárásban, adósságrendezési eljárásban, hagyatéki eljárásban történő, valamint a bírósági, közjegyzői vagy más hatósági határozat alapján történő ingatlanszerzésre.

2. § [A helyi önkormányzatához való jog tartalma]

(1) A helyi önkormányzatához való jog alapján a települési közösség önkormányzatot gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja.

(2) A helyi önkormányzatához való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint fellelphet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben.

(3) Helyi közügyként a települési közösségnek végső soron jogában áll meghatározni azt, hogy a településre kik és milyen feltételekkel települhetnek be.

(4) Az elővásárlás mint jogvédelmi eszköz alkalmazásával a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlanulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesíthető.

3. § [Értelmező rendelkezések]

E törvény alkalmazásában

- a) *betelepülő*: az a természetes személy, aki a településen ingatlanulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni;

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önzonosság védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

- b) *hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó;
- c) *ingatlan*: a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan;
- d) *ingatlanszerzés*: az ingatlan adásvétele;
- e) *közei hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyv szerinti közei hozzátartozó;
- f) *lakcím*: a lakóhely, tartózkodási hely vagy szálláshely;
- g) *származási hely*: a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti közokirattal igazolt származási hely;
- h) *termőföld*: a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld és tanya, annak a zártkerti ingatlanak a kivételével, amelyre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

4. § [Alapelvek és alapvető rendelkezések]

(1) A jogvédelmi eszközt az emberi méltóság megsértése és indokolatlan megkülönböztetés nélkül, az egyenlő bánásmód követelményének megfelelően kell alkalmazni.

(2) A jogvédelmi eszközt a tulajdoni hányad megszerzésére is alkalmazni kell, kivéve, ha az önkormányzat rendelete kifejezetten eltérően rendelkezik.

(3) Ez a törvény nem érinti a más jogszabállyal bevezetett, eredményét tekintve a helyi önzonosságot, a településkaraktert védő vagy a közösségi együttélést rendező eszköz alkalmazhatóságát.

(4) Az önkormányzat a jogvédelmi eszközzel kapcsolatos tartalmi feltételeket egy naptári évben legfeljebb egy alkalommal változtathatja meg.

(5) Tilos a joggal való visszaélés. E törvény alkalmazásában joggal való visszaélés különösen a törvény megkerülésével történő ingatlanszerzés vagy lakcímlétesítés.

5. § [Az önkormányzat szabályozási szabadsága]

(1) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz igénybevételéről.

(2) Az önkormányzat a 6. §-ban foglalt kereteken túl szabadon dönt a mentességek bevezetéséről.

(3) Az önkormányzat rendeletében a jogvédelmi eszközök közül egyidejűleg többet is alkalmazhat.

(4) Az önkormányzat valamely jogvédelmi eszköz alkalmazását az (5) és a (6) bekezdés szerint, részlegesen is bevezetheti.

(5) Az önkormányzat rendelkezhet akként, hogy

a) a dologi jogvédelmi eszköz csak meghatározott ingatlantípusokra vonatkozik;

b) a személyi jogvédelmi eszköz kizárólag a lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre vonatkozik.

(6) Az önkormányzat a személyi jogvédelmi eszköz alkalmazását valamely településrészre vagy a település valamely földrajzilag egyértelműen lehatárolható vagy meghatározható területére is bevezetheti.

(7) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon állapítja meg a kiválasztott személyi jogvédelmi eszköz alkalmazására vonatkozó tartalmi feltételeket és eljárási szabályokat. Az önkormányzat megállapíthatja a betelepülés

a) mérlegelést nem tűrő (a továbbiakban: objektív) vagy

b) mérlegelést lehetővé tevő

feltételeit.

(8) Az önkormányzat a jogvédelmi eszköz igénybevétele, a jogvédelmi eszköz típusának kiválasztása, a betelepülés feltételeinek meghatározása, a mentesség, valamint a méltányosság bevezetése során, az önkormányzati rendelet megalkotásakor értékeli és mérlegeli

a) a település társadalmi és gazdasági folyamatait;

b) a betelepülésnek a település kialakult és megtartandó helyi életformájára, társadalmi berendezkedésére, valamint a település karakterére gyakorolt pozitív és negatív hatásait;

c) a betelepülés nyomán jelentkező helyi közszolgáltatási igényeket, az önkormányzat megnövekedő feladatait és azok teljesíthetőségét;

d) a betelepülésnek a helyben élők létfeltételeire, helyben maradására – így különösen életminőségére, a fiatal generációk helyi otthonteremtési lehetőségeire, továbbá az ingatlanárakra – gyakorolt hatásait;

e) a munkaerőpiaci adottságok és igények figyelembevételével azt, hogy a településre milyen gazdasági tevékenységet végző vagy foglalkozású személyek betelepülése kívánt;

f) azt, hogy a helyi önzonosság védelme érdekében alkalmazandó jogvédelmi eszköz által biztosított korlátozás arányos-e, és a vizsgált önzonosság-védelmi cél kisebb korlátozást jelentő jogvédelmi eszköz alkalmazásával is elérhető-e.

6. § [Mentességek és kedvezmények]

(1) Mentessül a betelepülésre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önazonosság védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

- a) a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye;
- b) bizonyítja vagy legalább valószínűsíti, hogy a születését követő tíz évben maga vagy valamely hozzátartozója legalább tizenkét hónapot a településen élt;
- c) állami vagy önkormányzati foglalkoztatottként – ideértve az állami vagy önkormányzati többségi tulajdonban álló gazdasági társaságok foglalkoztatottjait is –, e munkavégzése érdekében települ be a településre;
- d) nem tartozik a c) pont hatálya alá, azonban bizonyítja, hogy a betelepülése célja a településen munkavégzésre irányuló tevékenység végzése;
- e) lakáscélú állami támogatással történő ingatlanszerzéssel érintett;
- f) az egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja;
- g) a településen működő köznevelési vagy felsőoktatási intézmény tanulója vagy hallgatója;
- h) a településen hitéleti, egészségügyi, sport, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi vagy büntetés-végrehajtási intézményben vagy intézetben él;
- i) az a) g) pont szerinti feltételnek megfelelő személy közeli hozzátartozója
- (2) Az önkormányzat a rendeletével az (1) bekezdésben foglaltakon felül további személyi kört is mentesíthet, vagy arra kedvezőbb betelepülési feltételeket állapíthat meg.
- (3) Az e § szerinti mentesség vagy kedvezmény biztosítható
- a) az önkormányzati rendelet erejénél fogva, eljárás lefolytatása nélkül,
- b) egyszerűsített eljárással, vagy
- c) egyedi eljárásban.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei**7. § [A jogvédelmi eszköz egyes típusai]**

(1) A jogvédelmi eszköz alkalmazása irányulhat

- a) ingatlannal kapcsolatos jogügyletre (a továbbiakban: dologi jogvédelmi eszköz), és
- b) a településre történő beköltözésre (a továbbiakban: személyi jogvédelmi eszköz).

(2) Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása.

(3) Személyi jogvédelmi eszköz

- a) a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése,
- b) a betelepülési hozzájárulás.

8. § [Elővásárlási jog és az elővásárlásra jogosultak]

(1) Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog biztosítható a következő sorrendben:

- a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik. Ha az e törvény végrehajtására kiadott, az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira vonatkozó kormányrendelet eltérően nem rendelkezik, az (1) bekezdés alá nem tartozó, más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott elővásárlási joggyakorlási rendben nem tehet elfogadó nyilatkozatot.

(3) Elővásárlási jog nem áll fenn

- a) az állam,
- b) a bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye
- tulajdonában álló ingatlan adásvétele esetén.

(4) Az (1) bekezdés b) és c) pontjai szerinti személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.

(5) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a) a telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkezők,
- b) a telekhatáros ingatlanon tartózkodási hellyel rendelkezők.

(6) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önzonosság védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

- a) a településen lakóhellyel rendelkezők,
- b) a településen tartózkodási hellyel rendelkezők.

(7) A (6) bekezdés a) és b) pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az élvez elsőbbséget, akinek az ingatlanja az adásvétel tárgyát képező ingatlanhoz közelebb helyezkedik el.

(8) Ha az elővásárlási jog alapján az ingatlant az önkormányzat vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság szerzi meg, az ingatlan csak közösségi célra vagy a lakosság létfeltételeinek biztosítására hasznosítható vagy idegeníthető el.

9. § [Az elővásárlási jog gyakorlása]

(1) Az ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük.

(2) A jegyző az adásvételi szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint –

a) közvetlenül közli a 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte,

b) hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(4) Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.

(5) A jegyző ellenőrzi az elővásárlásra jogosult ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – személyazonosságát.

(6) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

(7) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

(8) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell alkalmazni.

(9) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

(10) Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

(11) Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

(12) Az átvett jognyilatkozatok eredeti példányának őrzéséről a Kormány e törvény végrehajtására kiadott rendeletében foglaltak szerint a jegyző gondoskodik, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban eljáró hatóság vagy bíróság megkeresésére azt rendelkezésre bocsátja.

10. § [A lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése]

(1) Az önkormányzat rendeletében dönthet arról, hogy betelepülő számára lakcím

- a) nem létesíthető, vagy
- b) az önkormányzat rendeletében meghatározott feltétellel létesíthető.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat rendeletben előírhatja, hogy

- a) a betelepülő valamely észszerű előzetes feltételnek feleljen meg, vagy
- b) a közösség önzonossága, szokásai, hagyományai szempontjából lényeges, vagy a közösség javát szolgáló észszerű kötelezettséget teljesítsen, vagy közérdekű kötelezettségvállalást tegyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti feltétel előírható a lakcímlétesítés előfeltételeként, vagy a lakcímlétesítést követően meghatározott időn belül, vagy folyamatosan teljesítendő feltételként.

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önkormányzatok működéséről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

(4) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a lakóhely vagy a tartózkodási hely létesítéséhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges, amely a lakcímbjelentés feltétele.

(5) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti feltétel és a (4) bekezdés szerinti hozzájárulás megadható önkormányzati hatósági döntésben, vagy annak tárgyában hatósági szerződés köthető.

(6) E törvény hatálybalépése napján meglévő építési telken létesítendő épületre a lakcímlétesítés nem tiltható meg.

11. § [A betelepülési hozzájárulás]

Az önkormányzat a betelepülést hozzájárulás fizetéséhez kötheti, amelynek szabályait az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

3. Eljárási rendelkezések**12. § [A jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó általános szabályok]**

(1) Ezen alcím rendelkezéseit

a) a lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő, valamint

b) a 6. § (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott

eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A betelepülés megengedhetőségével összefüggő önkormányzati hatósági ügyekben (a továbbiakban: jogvédelmi eljárás) az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(3) Az önkormányzat a rendeletében valamennyi, az e törvényben, valamint az Ákr.-ben nem szabályozott vagy kifejezetten önkormányzati hatáskörbe utalt eljárási kérdésben – figyelemmel az Ákr. 8. § (3) bekezdésére, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. §-ára – kiegészítő rendelkezéseket állapíthat meg.

13. § [Eljárástípusok]

(1) Az önkormányzat a betelepülés tárgyában dönthet egyedi eljárásban, vagy egyszerűsített eljárásokat vezethet be.

(2) Az egyszerűsített eljárás során az önkormányzat a betelepülés valamely objektív feltételének való megfelelést igazolja, vagy a betelepülő kérelmét a betelepülésre jogosító záradékkal látja el.

14. § [Az eljáró szerv]

(1) Az önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos hatásköröit a képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület e hatáskörét kizárólag a képviselő-testület bizottságára ruházhatja át.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően az egyszerűsített eljárás lefolytatására a jegyző is felruházható hatáskörrel.

15. § [Kérelem]

(1) A jogvédelmi eljárás a betelepülni szándékozó kérelmére indul meg.

(2) A kérelmet a betelepülni szándékozó a közeli hozzátartozójával együtt is benyújthatja (a továbbiakban: közös kérelem).

(3) A kérelemben az önkormányzat rendeletében meghatározottakon felül a kérelmező bemutat minden olyan körülményt és mellékel minden olyan dokumentumot, amely a betelepüléssel kapcsolatban lényeges.

16. § [A tényállástisztázás és a bizonyítás]

(1) A betelepüléssel kapcsolatos feltételeknek való megfelelést, továbbá az ezzel összefüggő körülményeket a betelepülő bizonyítja.

(2) Az (1) bekezdés nem akadályozza annak, hogy az eljáró szerv akár kérelemre, akár hivatalból bizonyítást végezzen.

17. § [Személyes meghallgatás]

(1) Az önkormányzat a rendeletében előírhatja a betelepüléssel összefüggő egyedi döntést megelőző személyes meghallgatást.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az önkormányzati rendelet rendelkezhet arról, hogy a személyes meghallgatás minden esetben kötelező, vagy az az eljáró szerv döntésétől függ.

18. § [A döntés]

(1) A jogvédelmi eljárásban az ügyintézési határidő 30 nap, amely további 30 nappal meghosszabbítható.

(2) Az önkormányzati rendeletben meghatározott mérlegelési szempontokon alapuló döntés esetében az eljáró szervnek a mérlegelési jogkörét az önkormányzati rendeletben megadott szempontok adta kereteken belül kell gyakorolnia, továbbá az indokolásból ki kell tűnnie a mérlegelés szempontjainak, az annak során figyelembe vett körülményeknek, valamint a mérlegelés okszerűségének.

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önkormányzatok védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

(3) A lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő jogvédelmi eljárás során hozott döntés a település teljes területén – kivéve azokat a települési területeket, amelyekre vonatkozóan a lakcímlétesítés tilalma lett megállapítva – történő lakcímlétesítésre vonatkozik a (4) bekezdésben foglalt határidőn belül.

(4) Az eljárást lezáró határozat a kiadásától számított három évig hatályos. A lakcímlétesítésre jogosító határozat a kérelmezőt, továbbá közös kérelem benyújtása esetén a kérelmező közeli hozzátartozóját is jogosítja.

19. § [Méltányosság]

(1) Az önkormányzat a rendeletében megállapíthat méltányossági döntéshozatali jogkört is. A méltányossági alapú döntés meghozatalára akkor kerülhet sor, ha a betelepülés valamely objektív vagy mérlegelési alapú feltétele nem teljesül, de a betelepülés mellett méltányolható érvek hozhatók fel.

(2) A méltányossági jogkört kizárólag a képviselő-testület gyakorolhatja.

20. § [Végrehajtás]

(1) Ha a betelepülő a betelepülés feltételeként előírt, vagy hatósági szerződésben rögzített kötelezettségeit felhívás ellenére nem teljesítette, az önkormányzat minden esetben vizsgálja azt, hogy a kötelezettség végrehajtás útján történő kikényszerítése lehetséges és célravezető-e.

(2) Ha az (1) bekezdés alapján végrehajtásnak nincs helye, az önkormányzat végrehajtás helyett az e törvény szerinti jogkövetkezményeket alkalmazhatja.

4. Jogkövetkezmények**21. § [Az önkormányzat által alkalmazható szankciók]**

(1) Ha a betelepülő ingatlanszerzésére az e törvény szerinti előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

(2) Az önkormányzat a lakcímbeljelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezheti a betelepülő lakcímbeljegyzésének törlését.

(3) A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki.

(4) Az e törvény szerinti ügyekben a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott figyelmeztetés nem alkalmazható.

5. Záró rendelkezések**22. § [Felhatalmazó rendelkezések]**

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

a) az elővásárlási jog gyakorlására;

b) a személyi jogvédelmi eszközökhöz kapcsolódóan

ba) az önkormányzat lakcímnnyilvántartáshoz való hozzáférésére;

bb) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvényben meghatározott szervek jogvédelmi eszköz alkalmazásával összefüggő feladataira és e szerveknek a jogvédelmi eljárást lefolytató szervvel való együttműködésének rendjére;

bc) egyes – különösen mentességgel vagy kedvezménnyel összefüggő – tények igazolásának módjára vagy formájára; vonatkozó részletes szabályokat, valamint

c) a jogvédelmi eszköz mindenki számára történő megismerhetővé tételére vonatkozó részletes szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap a települési – a fővárosban kerületi – önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben

a) jogvédelmi eszköz alkalmazását vezesse be;

b) határozza meg a jogvédelmi eszköz alkalmazása alóli mentesség vagy kedvezmény eseteit;

c) határozza meg a betelepülés feltételeit;

d) állapítsa meg a jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kiegészítő rendelkezéseket;

e) határozza meg a jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó részletes szabályokat.

23. § [Hatálybalépés]

Ez a törvény 2025. július 1-jén lép hatályba.

24. § [Átmeneti rendelkezés]

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önkormányzatok védelméről

Közlönyállapot 2025. 07. 01.

Lekérdezés ideje: 2025.06.24 14:50:20

E törvény előírásait nem kell alkalmazni az e törvény hatálybalépése előtt megindított ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint azon jogügylet során, amelyek esetében e törvény hatálybalépését megelőzően adásvételi előszerződés, adásvételi szerződés került megkötésre és foglaló, előleg vagy vételár-részlet került megfizetésre, továbbá akkor sem, ha az e törvény hatálybalépése előtt adásvételi előszerződés vagy adásvételi szerződés került megkötésre és a lakcímlétesítésre e törvény hatálybalépését követően kerül sor.

25. § *[Az Alaptörvény sarkalatosságára vonatkozó követelményeknek való megfelelés]*

E törvény 1., 2. és 4. alcíme, valamint 22. és 24. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

Dr. Sulyok Tamás s. k.,
köztársasági elnök

Kövér László s. k.,
az Országgyűlés elnöke