

2./ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. március 31-ei ülésére

Tárgy: Helyi önzonossági rendelet megalkotásának lehetősége

Előterjesztő: Tóth Mária polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. július 1-jén lépett hatályba a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: törvény). A törvény preambuluma szerint „*az Alaptörvény tizenötödik módosításával a helyi közösségek önazonosságához való joga immár alkotmányos védelem alá került. Ez lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy – saját döntésük alapján – szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket. 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 önazonosságukat, 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.*”

A törvény 22. § (2) bekezdése alapján felhatalmazást kap a települési – a fővárosban kerületi – önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben:

- a) jogvédelmi eszköz alkalmazását vezesse be;
- b) meghatározza a jogvédelmi eszköz alkalmazása alóli mentesség vagy kedvezmény eseteit;
- c) meghatározza a betelepülés feltételeit;
- d) megállapítsa a jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kiegészítő rendelkezéseket;
- e) meghatározza a jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó részletes szabályokat.

A jogvédelmi eszközök fajtáját a törvény és annak végrehajtására kiadott rendelet (240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról) részletesen tartalmazza. A törvény 5. §-a alapján azonban **az önkormányzat e törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz fajtájáról, igénybeviteléről, valamint azok teljes vagy részleges bevezetéséről.** Az önkormányzat a jogvédelmi eszközzel kapcsolatos tartalmi feltételeket egy naptári évben legfeljebb egy alkalommal változtathatja meg.

Hangsúlyozni kell, hogy kötelező jogszabályalkotási kötelezettség (amely mulasztásos jogszabálysértést okozna) nem keletkezik a törvényből.

A törvény 3. § a) bekezdése alapján 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.

A törvény 7. §-a alapján a jogvédelmi eszköz alkalmazása irányulhat ingatlannal kapcsolatos jogügyletre (a továbbiakban: dologi jogvédelmi eszköz), és a településre történő beköltözésre (a továbbiakban: személyi jogvédelmi eszköz). **Dologi jogvédelmi eszköz** az elővásárlási jog biztosítása, míg **személyi jogvédelmi eszköz** a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése illetve a betelepülési hozzájárulás.

Az önkormányzat rendelkezhet akként, hogy a dologi jogvédelmi eszköz csak meghatározott ingatlantípusokra vonatkozik; a személyi jogvédelmi eszköz kizárólag a lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre vonatkozik. Az önkormányzat rendeletében dönthet arról, hogy betelepülő számára lakcím nem létesíthető vagy az önkormányzat rendeletében meghatározott feltétellel létesíthető. Az önkormányzat rendeletben előírhatja, hogy a betelepülő **valamely észszerű előzetes feltételnek feleljen meg**, vagy a közösség önazonossága, szokásai, hagyományai szempontjából lényeges, vagy a közösség javát szolgáló észszerű **kötelezettséget teljesítsen**, vagy közérdekű kötelezettségvállalást tegyen.

Az önkormányzat a **betelepülést** (*mind adásvétel és mind lakcímlétesítés esetén*) **hozzájárulás** fizetéséhez kötheti, amelynek szabályait az önkormányzat rendeletben állapítja meg (pl. megfizetés módja, ideje, hozzájárulás mértéke stb.).

A törvény 8. §-a alapján 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.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület nem szabályozhatja akként az elővásárlási jogot, hogy a törvény 8.§-ában foglalt sorrendtől eltérő sorrendet állapít meg.

A törvény 6. §-a alapján mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki

- 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.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a jegyző felhívta a figyelmet arra, hogy amennyiben valamennyi jogvédelmi eszköz együttes alkalmazása mellett alkotja meg rendeletét, úgy a személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állását biztosítani szükséges majd a költségvetésben.

Felhívom a T. Testület figyelmét, hogy a törvény 4. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a **jogvédelmi eszközt az emberi méltóság megsértése és indokolatlan megkülönböztetés nélkül, az egyenlő bánásmód követelményének megfelelően kell alkalmazni.**

Határozati javaslat:

Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (III.31.) Kt. határozata

- 1) Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testülete az alábbi jogvédelmi eszközöket kívánja önkormányzati rendeletben szabályozni:
 -
 -

- 2) Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a vitában elhangzott javaslatok figyelembevételével készítse el a rendelet-tervezetet, majd terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: dr. Péntek Tímea jegyző
Határidő: 2026. április havi rendes ülés

Kérem, hogy a T. Képviselő-testület, hogy az előterjesztést megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Újrónafő, 2026. március 25.

Tóth Mária s.k.
polgármester