



Tájékoztató
Nagykőrű Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. február 12-i ülésére
a helyi önazonosság védelméről szóló jogszabályi előírásokról

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) 2025. július 1. napján, míg a Hövtv. jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025.(VII.31.) Korm. rendelet 2025. augusztus 1. napján lépett hatályba.

A törvény célja a túlzott mértékű lakosság bővülés és az ezzel járó tömeges ingatlanvásárlás negatív hatásainak kivédésére új jogi eszközök biztosítása a közösségek, az önkormányzatok részére. A kívántnál nagyobb mértékű betelepülés a település jellegének sérülését vagy elvesztését eredményezheti.

Az Alaptörvény a helyi közösség önazonosságához való jogát alapjogi szintre emeli és kimondja, hogy a **tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog** gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önazonosságához való alapvető jogának sérelmével.

A helyi közösség önazonosságához való joga fogalmilag egy olyan önvédelmi jellegű jog, amely nem az egyént, hanem a közösség egészét illeti meg. A beköltözés és az ezzel járó urbanizációs folyamatok számos településen előnyösek és kívánatosak, ezért bármely jogvédelmi eszközt csak akkor lehet alkalmazni, ha a település önkormányzata ezt szabadon választja, és arról helyi rendeletet alkot.

A törvény megteremti annak lehetőségét, hogy a települések meghatározhassák azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni. A befektetési célú ingatlanszerzések kedvezőtlenül hatnak a fiatal generációk helyi otthonteremtésére.

Az **elővásárlás**, mint jogvédelmi eszköz alkalmazásával a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlantulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesíthető.

A törvény szerint **betelepülő**: az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, de a településen kíván ingatlant szerezni vagy laccímet létesíteni.

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

Az önkormányzati rendelet megalkotásakor az **előzetes hatásvizsgálat** során az önkormányzat értékeli és mérlegeli

- a település társadalmi és gazdasági folyamatait
- a betelepülésnek a település kialakult és megtartandó helyi életformájára, a település karakterére gyakorolt pozitív és negatív hatásait
- a betelepülés nyomán jelentkező helyi közszolgáltatási igényeket, az önkormányzat megnövekedő feladatait

- a betelepülésnek a helyben élők létfeltételeire, helyben maradására, életminőségére gyakorolt hatásait
- a munkaerőpiaci adottságok és igények változását: a településre milyen gazdasági tevékenységet végző vagy foglalkozású személyek betelepülése kívánt.

Dologi jogvédelmi eszköz az **elővásárlási jog** biztosítása.

Személyi jogvédelmi eszköz

- a **lakcímlétesítés tilalma**,
- a **lakcímlétesítés feltételhez kötése**
- a **betelepülési hozzájárulás**.

1.)

Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása esetére elővásárlási jog biztosítható a következő sorrendben:

- az önkormányzat
- az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

A tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adásvételi szerződés) kell foglalni és 8 napon belül a jegyző részére kell megküldeni. A jegyző az adásvételi szerződést közvetlenül közli az elővásárlásra jogosultakkal.

Az elővásárlásra jogosult a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A jegyző a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és az adásvételi szerződéssel megküldi eladó részére.

Az elővásárlási jog, mint dologi jogvédelmi eszköz biztosításával összefüggésben az önkormányzat kizárólag arról dönthet, hogy annak alkalmazását bevezeti-e vagy sem.

2.)

Az önkormányzat rendeletében dönthet arról, hogy betelepülő számára lakcím nem létesíthető, vagy meghatározott feltétellel létesíthető.

Az önkormányzat előírhatja, hogy a betelepülő valamely ésszerű előzetes feltételnek feleljen meg.

A **büntetlen előélet**, a **képzettség szintje**, a **adótartozás hiánya** nem határozható meg a lakcímlétesítés feltételeként. A feltétel meghatározásának jogosítványa csak az emberi méltóság megsértése és indokolatlan megkülönböztetés nélkül az egyenlő bánásmód követelményének megfelelően alkalmazható. Az egyén büntetett előélete vagy a vele szemben folyamatban lévő büntetőeljárás, illetőleg az egyén adótartozása nem olyan tényezők, amelyek a helyi önzonossághoz való jog tartalmába beilleszthetők lennének.

Az Egyenlő Bánásmód Tanácsadó Testület szerint az **iskolai végzettség** társadalmi származásra utaló tény, ezért a diszkriminációt a külön nevesített védett tulajdonság alapján lehet megállapítani.

3.)

Az önkormányzat a betelepülést hozzájárulás fizetéséhez kötheti. A betelepülés ténye ingatlanvásárlással vagy lakcímlétesítéssel is megvalósul, ezért mindkettő esetében van lehetőség a betelepülési hozzájárulás megállapítására.

A betelepülés megvalósul:

- a betelepülő ingatlant szerez, de nem létesít lakcímet
- a betelepülő ingatlant szerez és lakcímet is létesít
- a betelepülő ingatlant nem szerez, csak lakcímet létesít.

A betelepülési hozzájárulás bevezetése esetén figyelemmel kell lenni a Gazdasági stabilitásról szóló 2011. évi CXCV. törvény előírásaira. A 32.§ szerint a fizetési kötelezettséget megállapító jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A jogvédelmi eljárás a betelepülni szándékozó **kérelmére** indul meg. Az önkormányzat a rendeletében előírhatja a betelepüléssel összefüggő egyedi döntést megelőző **személyes meghallgatást**.

Ha a betelepülő ingatlanszerzése az a törvény szerinti előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló **jogügylet semmis**. Jogellenes betelepülés esetén **bírság** szabható ki.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot egyszerű többséggel fogadja el!

Határozati javaslat:

.../2026. (II.12.) határozat

a helyi önazonosság védelméről szóló tájékoztató elfogadásáról

1./ Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önazonosság védelméről szóló tájékoztatót elfogadja.

2./ A Képviselő-testület felkéri Munkácsi György jegyzőt, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló rendelet-tervezetet készítse el. A rendelet-tervezet a jogvédelmi eszközök közül az elővásárlási jog biztosítását és a betelepülési hozzájárulás megfizetésének kötelezettségét tartalmazza.

Határidő: 2026. április 30.

Felelős: Munkácsi György jegyző

Marsi Szilvia polgármester

Erről értesülnek:

- 1.) Képviselő-testület tagjai
- 2.) Munkácsi György jegyző
- 3.) JNSZ Vármegyei Kormányhivatal, Szolnok

Nagykörű, 2026. február 6.


Marsi Szilvia
polgármester



