



Előterjesztés

Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. április 28-i ülésére

a helyi önanonosság védelméről szóló .../2026.(...) önkormányzati rendelet elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önanonosság 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 önanonosságához való jogát alapjogi szintre emeli és kimondja, hogy a **tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog** gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önanonosságához való alapvető jogának sérelmével.

A helyi közösség önanonosságához 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 lakcímet létesíteni.

A rendelettervezet megalkotása során vizsgálni szükséges a település sajátos társadalmi és gazdasági helyzetére figyelemmel a betelepülés hatásait az alábbiak szerint:

a) A település társadalmi és gazdasági folyamatai

A település alacsony lélekszámú, társadalmi szerkezete stabil, ugyanakkor érzékeny a kisebb mértékű népességmozgásokra is. A lakosság összetételében 10 % arányt képvisel a roma nemzetiséghez tartozó népesség, amely a helyi közösség szerves részét képezi.

A szabályozott betelepülés hozzájárulhat a település gazdasági élénküléséhez, az ingatlanállomány hasznosításához és a helyi szolgáltatások iránti kereslet növekedéséhez.

b) A betelepülés hatása a helyi életformára és településkarakterre

A településre jellemző falusias életforma, hagyományos közösségi viszonyok és kialakult társadalmi berendezkedés értéket képviselnek, amelyek megőrzése indokolt.

Pozitív hatásként értékelhető az ingatlanok felújítása, a település rendezettségének javulása, új kulturális hatások megjelenése. Negatív hatásként jelentkezhet a helyi közösségek közötti távolság növekedése, a település hagyományos arculatának átalakulása.

c) Közszolgáltatási igények és önkormányzati feladatok

A betelepülés növekedése a kistelepülés korlátozott kapacitású közszolgáltatásaira fokozott terhet róhat, különösen a szociális ellátórendszerben, a településüzemeltetési feladatokban. Az önkormányzat erőforrásai korlátozottak, ezért a feladatellátás bővülése csak fokozatosan és tervezetten biztosítható.

d) Hatás a helyben élők létfeltételeire

A betelepülés hatással van a helyi lakosság életminőségére és lakhatási lehetőségeire. A növekvő kereslet az ingatlanok iránt az árak emelkedését eredményezheti, amely kedvező lehet az ingatlan tulajdonosok számára. A helyben maradás feltételeinek megőrzése érdekében indokolt a folyamatok figyelemmel kísérése és szükség szerinti szabályozása.

e) Munkaerőpiaci szempontok

A település korlátozott helyi foglalkoztatási lehetőségekkel rendelkezik, ezért a betelepülők gazdasági aktivitása külön jelentőséggel bír. Előnyös lehet a helyben vállalkozási tevékenységet végzők megjelenése.

f) Az alkalmazott korlátozás arányossága

A helyi önazonosság védelme érdekében alkalmazott szabályozás célja a település társadalmi egyensúlyának és karakterének megőrzése. A korlátozás akkor tekinthető arányosnak, ha figyelembe veszi a település kis lélekszámából fakadó érzékenységet, nem zárja ki indokolatlanul a betelepülést, lehetőséget biztosít a közösségbe való beilleszkedésre.

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

Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása.

Személyi jogvédelmi eszköz

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

1.)

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

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

- az önkormányzat
- az ingatlanal 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 a tulajdonosoknak az aláírástól számított 8 napon belül a jegyző részére kell megküldeni.

A jegyző az adásvételi szerződést **közvetlenül közli a telekhatáros ingatlanon** az elővásárlásra jogosultakkal, és **hirdetményi úton közli a településen ingatlantulajdonnal** rendelkező elővásárlásra jogosultakkal.

Az elővásárlásra jogosult a nyilatkozatát a jegyző részére **személyesen** adja át. A jegyző ellenőrzi az elővásárlásra jogosult személyazonosságát. Az elfogadó nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról **iratjegyzéket készít**, és az adásvételi szerződéssel, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt **megküldi eladó** részére.

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

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

Az átvett jognyilatkozatok **eredeti példányának őrzéséről a jegyző gondoskodik**, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban eljáró hatóság vagy bíróság megkeresésére azt rendelkezésére bocsátja.

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, az 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 önazonossághoz 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**.

A jogvédelmi eljárásban az **ügyintézési határidő 30 nap**, amely további 30 nappal meghosszabbítható

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 rendeletet minősített többséggel fogadja el!

Nagykörű, 2026. április 22.



**Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(IV.29.) rendelete
a helyi önazonosság védelméről**

[1] Nagykorú Községi Önkormányzat a helyi önazonossághoz való alapjog érvényesítése és a településre való nem kívánt mértékű betelepülés és a befektetési célú ingatlanszerzés megakadályozása érdekében kiemelt szempontnak tartja a hagyományok, a közösségi értékek megőrzését. Így e rendelet célja a betelepülés feltételeinek olyan szabályozása, amely biztosítja a közösség összetartását, identitásának megőrzését, a közösségi együttélési normák fenntartását.

[2] Nagykorú Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Elővásárlási jog biztosítása

1.§

Nagykorú Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) 7.§. (2) bekezdésében foglalt dologi jogvédelmi eszköz, az elővásárlási jog biztosításának bevezetéséről dönt.

2.§

(1) A Képviselő-testület Nagykorú község közigazgatási területén lévő lakóingatlan vagy építési telek (a továbbiakban: ingatlan) betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jogot biztosít a Hövtv. a 8. § szerint.

(2) Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján, a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlant vásárolni kívánó betelepülőnek.

(3) Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló döntést a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át, aki köteles a döntését követő soros képviselő-testületi ülésen beszámolni.

2. Betelepülési hozzájárulás

3.§

(1) A betelepülő betelepülési hozzájárulást köteles fizetni az alábbiak szerint:

a) Ingatlan tulajdonának vagy tulajdonrészének adásvétel útján történő megszerzése esetén a betelepülési hozzájárulás összege 50.000.-Ft. A betelepülési hozzájárulást ingatlanszerzés esetén jogügyletenként kell megfizetni, amely esetben a tulajdonszerzők a hozzájárulás megfizetéséért egyetemlegesen felelősek.

b) Lakcímlétesítés esetén a betelepülési hozzájárulás összege személyenként 50.000.-Ft.

(2) Mentesül az (1) bekezdés b) pont szerinti betelepülési hozzájárulás megfizetése alól a 14 év alatti betelepülő.

(3) Méltányosságból mentesül a betelepülési hozzájárulás megfizetése alól az a lakcímet létesíteni kívánó személy, aki részt vesz közfeladatok ellátásában, a település közösségi életében, eddigi tevékenysége, munkássága bizonyítja, hogy elkötelezett a települési értékek megőrzése iránt, így betelepülése az Önkormányzat érdekében áll. A méltányossági jogkört a Képviselő-testület gyakorolja.

(4) A betelepülési hozzájárulást Nagykörű Községi Önkormányzat költségvetési számlájára kell átutalni. Az utalást megelőzően a jegyző tájékoztatja a betelepülőt a bankszámlaszámról és a befizetés azonosító számáról.

(5) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a betelepülő a betelepülési hozzájárulás összegét az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 munkanapon belül köteles átutalni. Az átutalás elmulasztása esetén a kötelezettséget az önkormányzat végrehajtás útján érvényesíti.

(6) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben az átutalásról szóló banki bizonylatot a betelepülő a lakcímlétesítés engedélykérelme mellékleteként becsatolja. A lakcímlétesítés iránti kérelmet a rendelet *1. melléklete* tartalmazza. A lakcímlétesítés engedélyezéséről a jegyző dönt egyszerűsített eljárásban. Amennyiben a betelepülő kéri a (3) bekezdés szerinti méltányosságot, a jegyző a kérelmet a Képviselő-testület elé terjeszti.

(7) A befizetett betelepülési hozzájárulás kizárólag Nagykörű közösségi infrastruktúrájának és közszolgáltatásainak fejlesztésére használható fel

(8) A Polgármester a betelepülési hozzájárulás mértékéről és felhasználásáról a tárgyévet követő év május 31-ig nyilvános beszámolót készít.

3. Eljárás alanyi mentesség esetén

4.§

(1) A Hövtv. 6.§-ban meghatározott alanyi mentességek fennállta esetén a Képviselő-testület a mentesség igazolásával kapcsolatos hatáskörét a jegyzőre ruházza át, a jegyző egyszerűsített eljárásban dönt.

(2) A mentesség megállapítása iránti kérelem a rendelet *2. melléklete*.

(3) Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolni kell:

a) a Hövtv 6.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítványt, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot,

- b) a Hövtv 6.§ (1) bekezdés c) illetve f) pontja szerinti mentesség esetén munkavégzésre irányuló megállapodást, munkáltatói igazolást, továbbá munkavégzésre irányuló jogviszony tervezett létesítéséről szóló munkáltatói nyilatkozatot,
- c) a Hövtv 6.§ (1) bekezdés d) pontja esetén igazolást benyújtott állaspályázatról,
- d) a Hövtv 6.§ (1) bekezdés e) pontja esetén a lakáscélú állami támogatás megítéléséről szóló támogató okiratot, támogatási szerződést, határozatot vagy a támogatás tényét magába foglaló adásvételi szerződést,
- e) a Hövtv 6.§ (1) bekezdés g) pontja esetén hallgatói jogviszony igazolást, beiratkozási nyilatkozatot, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott igazolást,
- f) a Hövtv 6.§ (1) bekezdés h) pontja esetén az intézmény vagy intézet határozatát vagy nyilatkozatát a bentlakásról, vagy az intézmény vagy intézet által kiállított elhelyezési igazolást.

(4) Az alanyi mentesség fennállta esetén a 2. melléklet szerinti kérelem hiánytalan benyújtását követő 8 napon belül a jegyző a kérelem másolati példányán záradékkal igazolja, ha a lakcímet létesíteni kívánó személy nem minősül betelepülőnek, vagy a Hövtv. 6. § (1) bekezdésében felsorolt feltételek valamelyikének megfelelő mentességre jogosult személy.

(5) Hiányosan benyújtott kérelem esetén a jegyző a kérelem beérkezését követő 8 napon belül hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos jogvesztő határidő mellett.

(6) A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

4. Jogellenes betelepülés jogkövetkezményei

5.§

(1) Amennyiben az ingatlanszerzésre az elővásárlási jog megkerülésével került sor, a Képviselő-testület keresetet indít az ingatlan adásvételi szerződés Hövtv. 21. § (1) bekezdés szerinti semmisségének megállapítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:88 § (3) bekezdése alapján.

(2) A Képviselő-testület a lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezi a betelepülő lakcímbejegyzésének törlését.

(3) Jogellenes betelepülés esetén a Képviselő-testület a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvényben meghatározott bírságot szab ki. A bírság maximális összege 200.000.-Ft. A Képviselő-testület a bírság kiszabásának hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

5. Záró rendelkezés

6.§

E rendelet 2026. július 1. napján lép hatályba.

Marsi Szilvia
polgármester

Munkácsi György
jegyző