



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Jegyzője

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.
Tel/Fax: 29/462-101
e-mail cím: jegyzo@szentmartonkata.hu

Szám:/2025.
...../2025. PJB.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testületének 2025.09.25-i ülésére a Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésére

Tárgy: A helyi önzonosság védelméről
Előterjesztő: Dr. Nagy Lajos jegyző
Mellékletek: vonatkozó törvény és korm.r.

Készítette: Dr. Nagy Lajos jegyző

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
Pénzügyi és Jogi Bizottság
Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Idén július elsején lépett hatályba a helyi önzonosság védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvény**, amelynek gyakorlati alkalmazása azóta is sok vitát generált.

A jogszabály preambuluma értelmében „*új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében. Az Alaptörvény tizenötödik módosításával a helyi közösségek önzonosságához 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 kívánnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. E törvény hatálybalépésével a közösségeknek jogi eszközeik lesznek arra, hogy megvédjék az önzonosságukat, 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.*

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

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.

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.

A beköltözések nemcsak a településen történő lakcímlétesítéssel, 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 ingatlantulajdonosok elővásárlási jogát biztosítja.

*A jogvédelmi eszköz alkalmazására irányuló **hatósági eljárás** során hozott döntésben az önkormányzat szuverén akarata testesül meg.”*

A fenti lehetőség, illetőleg az az alapján meghozott rendelet azonban nem abszolút érvényű! Számos kivétel/mentesség található a törvényben, amelyeket az alábbiakban ismertetek.

1. § (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.

6. § [Mentességek és kedvezmények]

(1) 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.

(2) Az önkormányzat a rendeletével az (1) bekezdésben foglaltakon felül további személyi kört is mentesíthet, vagy arra kedvezőbb betelepülési feltételeket állapíthat meg.

24. § [Átmeneti rendelkezés]

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 vételárrészlet 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.

Nem sokkal később (július 31-én) megjelent a törvény végrehajtási rendelete is, azaz a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló **240/2025. (VII. 31.) Korm.rendelet** is. Ez a jogszabály tartalmazza a részletszabályokat, azaz

„A Kormány e rendelettel megalkotja azon szabályrendszert, amely rögzíti, hogy a helyi önkormányzatok mindenki számára megismerhetővé teszik a vonatkozó helyi rendeletüket, továbbá a betelepülni szándékozó személyek részére segítséget nyújtanak annak igazolásában, hogy számukra a betelepülés megengedett-e.

A Kormány rögzíti azokat a garanciális eljárási szabályokat, amelyek mentén az elővásárlási jog, mint dologi jogvédelmi eszköz joghatályosan gyakorolható, rögzítve azt is, hogy az eljárás során átvett írásbeli jognyilatkozatok nem selejtezhetőek, és azok megőrzéséről helyben kell gondoskodni.

E rendelet meghatározza a mentességgel vagy kedvezménnyel összefüggő tények igazolásának módjára vagy formájára vonatkozó részletes szabályokat.”

A Korm. rendelet elsősorban az ingatlan adásvételi szerződések elővásárlására vonatkozó részletszabályokat határozza meg.

Mindezekre figyelemmel érdemes megfontolnia a Képviselő-testületnek, hogy kíván-e, és ha igen, akkor milyen feltételeket támasztani e tárgykörben.

Van már gyakorlati példa, hiszen néhány település hozott már ilyen típusú rendeletet. Ezekről az országos sajtó folyamatosan be is számol. Néhány rendelkezés ezekből csupán a betekintés jellegével.

A legtöbb önkormányzat jogvédelmi eszközként elővásárlási jogot, lakcímlétesítési engedélyt és tilalmat, valamint betelepülési hozzájárulást is bevezetett. Ezek részletszabályai, illetve összege különböző, de például a személyes meghallgatást szinte minden helyen előírják a kérelem teljessége esetén!

Az adminisztratív teendőket a Jegyzőre, azaz a Hivatalra ruházzák, ami – a betelepülők számától függően – felvetheti a létszámbővítés kérdését!

4. § Nem létesíthet Pilis Város közigazgatási területén található ingatlan vonatkozásában lakcímet

b) az, aki a magyar nyelvet nem érti és nem beszéli,

c) az a büntetett előéletű személy, akit a bíróság emberölés, emberrablás, emberkereskedelem és kényszermunka, a nemi élet szabadsága és a nemi erkölcs elleni bűncselekmény, kábítószer-kereskedelem vagy kábítószer birtoklása elkövetése miatt jogerősen elítélt,

d) az a c) pontban foglaltakon túli bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen elítélt, büntetett előéletű személy, aki a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült, a mentesülés bekövetkezéséig,

e) az, akit a Képviselő-testület, Pilis Város Polgármestere vagy Pilis Város Jegyzője jogerősen bírsággal sújtott és a bírságot megállapító jogerős határozat alapján a bírságot nem fizette meg; vagy aki a bírságot megállapító jogerős határozat alapján a bírságot megfizette, de a bírság megfizetésétől számított egy év még nem telt el,

f) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy éve folyamatosan fennálló társadalombiztosítási jogviszonnyal,

g) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy éve folyamatosan fennálló munkaviszonnyal vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal, ideértve a gyermekgondozás-nevelés miatt igénybevett családtámogatási ellátásokat is,

h) az, aki a kérelem benyújtásakor nem tudja igazolni, hogy rendszeres, a minimálbért elérő jövedelemmel rendelkezik,

i) az, aki, vagy akinek a tulajdonában vagy vezetése alatt álló gazdasági társasága a kérelem benyújtásakor szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adóhiányosok, hátralékosok, végrehajtás alatt állók adatbázisában,

j) az, akit a Képviselő-testület – mérlegelési jogkörében meghozott döntésével – a rendelkezésére álló információk birtokában, a betelepülő személy ismert előélete alapján, a betelepülő személy személyes meghallgatását követően a közösségi együttélés szabályainak betartására alkalmatlannak tart.

5. § (1) Pilis Város közigazgatási területén történő lakcím létesítéséhez a Képviselő-testület engedélye szükséges.

(8) A kérelem benyújtásával egyidejűleg a beletelepülő személynek, illetve a kiskorú beletelepülő személyre tekintettel törvényes képviselőjének személyenként 100.000.-ft (azaz egyszázezer forint) betelepülési hozzájárulást kell megfizetni Pilis Város Önkormányzata 11742238-15392103 számú számlájára „betelepülési hozzájárulás ... [betelepülők száma] fő, [betelepülő(k) neve]” közlemény megjelölésével (Újlengyelben 20.000,-Ft, Pélyben 5.000,-Ft). A befolyt összeg önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos célok megvalósítására használható fel. A befizetés elmaradása esetén – kivéve, ha a betelepülő a kérelemmel egyidejűleg a betelepülési hozzájárulás megfizetésének kötelezettsége alóli mentesség iránti, 6. § szerinti kérelmet nyújt be – a Képviselő-testület a lakcímlelétesítési kérelmet elutasítja.

Figyelemmel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (2) bekezdésére a napirend nyilvános ülésen tárgyalandó. A döntés meghozatala nem igényel minősített többséget.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat és a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntés meghozatalára!

Szentmártonkátá, 2025. szeptember 16.



Dr. Nagy Lajos
Jegyző

Határozati javaslatok

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

Pénzügyi és Jogi Bizottság

...../2025. (IX. 25.) PJB. határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1.) egyelőre ne készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben.

1.) készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben kiemelt figyelemmel az alábbi feltételek meghatározására:

- a) elővásárlási jog
- b) lakcímlétesítési tilalom
- c) betelepülési hozzájárulás
- d) ...

2.) Felkéri a Jegyzőt a rendelet-tervezet elkészítésére.

Határidő: 2025. novemberi ülés

Felelős: elnök

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (IX. 25.) önkormányzati határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.)

Határidő: 2025. novemberi ülés

Felelős: jegyző

