



2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám: K/5498 /2025.
K/5500 /2025. PJB.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testületének 2025.11.27-i munkaterv szerinti ülésére
a Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésére

Tárgy: A helyi önazonosság védelme

Előterjesztő: Dr. Nagy Lajos jegyző

Mellékletek: rendelet-tervezet

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 önazonosság védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvény**, amelynek gyakorlati alkalmazása azóta is sok vitát generál.

A jogszabály preambuluma értelmében „*új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében. 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 kívántnál 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.*

Alaptörvényünk tizenötödik módosítása a helyi közösség önazonosságához való jogát immár alapjogi szintre emelve kimondja, hogy a tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önazonosságához 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 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 önkormányzatok 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 jónéhány település hozott már ilyen típusú rendeletet. Ezekről az országos sajtó folyamatosan be is számol.

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!

Korábban a Testület és a szakbizottság több ízben is tárgyalta a jegyzői tájékoztatóval kiegészített előterjesztést, és a legutóbbi ülésén úgy döntött, hogy készüljön rendelet-tervezet a tárgykör kapcsán, amely elsősorban az elővételi jogra, mint dologi jogvédelmi eszközre, és a lakcímlétesítésre, mint személyi jogvédelmi eszközre fókuszál.

Jegyző úr álláspontja továbbra is az, hogy számos jogelméleti és eljárásjogi, valamint gyakorlati kérdést, ellentmondást vet fel a jogszabály. Ismeretei szerint több törvényességi felügyeleti és egyéb jogorvoslati eljárás van folyamatban, amelyek eredményeit érdemes lenne megvárni a rendelet elfogadása előtt!

Mindezek alátámasztása érdekében szakmai tapasztalatgyűjtés céljából meglátogatta egyik kollégáját, ahol nemrég elfogadásra került ilyen típusú szabályozás, illetőleg telefonon egyeztetett a Pest Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi Főosztályának vezetőjével. Az ezekkel kapcsolatos észrevételeit a bizottsági, illetőleg a testületi ülésen fogja megosztani Önökkel.

Mindezekre, valamint a Képviselő-testület kérésére figyelemmel Jegyző úr készített egy rendelet-tervezetet, amely az alábbiakban olvasható.

Figyelemmel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (2) bekezdésére a napirend nyilvános ülésen tárgyalandó.

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

Szentmártonkátá, 2025. november 18.



Skoda Ferenc
Polgármester

Határozati javaslatok

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

Pénzügyi és Jogi Bizottság

...../2025. (XI. 24.) PJB. határozata

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

Határidő:

Felelős: Gácsi Zsolt elnök

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (X. 30.) önkormányzati határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

1.)

Határidő:

Felelős: jegyző

**Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
../2025. (XI. ...) önkormányzati rendelete
a helyi önazonosság védelméről**

[1] Az Országgyűlés az Alaptörvény tizenötödik módosításával, majd a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény elfogadásával megteremtette a helyi önkormányzatok jogát arra, hogy megvédhessék önazonosságukat, helyi rendeletben szabályozhassák a településük fejlődését, megőrizve azok hagyományait, társadalmi rendjét és értékeit. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény értelmében a helyi önkormányzatnak – többek között – joga van ahhoz, hogy meghatározhassa, a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni.

[2] Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a helyben élők boldogulását, különös tekintettel azokra, akik a településhez kötődnek, itt élnek, dolgoznak vagy családi kapcsolatokkal bírnak, védelemben kívánja részesíteni hagyományos társadalmi rendjét, megvédve helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait és települési értékeit.

[3] A fentiek megvalósítása érdekében Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Szentmártonkátai nagyközség önazonossága védelmének biztosítása érdekében a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Szentmártonkátai nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendeletet alkalmazni kell:

- a) belföldi és külföldi természetes személyek ingatlanszerzésére, jelen rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott ingatlanok esetében,
- b) belföldi és külföldi természetes személyek lakcím (lakóhely, tartózkodási hely) létesítésére,
- c) az a)–b) pontban foglaltakkal kapcsolatosan megállapított helyi eljárási szabályokra.

A helyi önazonosság védelmének eszközei

2. §

(1) Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

- a) lakóingatlanok és építési telkek eladása esetén elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz),
- b) lakcímlétesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz).

(2) A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy méltányossági alapon a rendelet előírásaitól eltérő döntést hozzon a helyi önazonosságról szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hővtv.) 4. §-ában rögzített egyenlő bánásmód és arányosság követelményeinek maradéktalan érvényesítésével. A mérlegelés szempontjait a döntés indokolásában röviden rögzíteni kell.

Elővásárlási jog

3. §

(1) A település közigazgatási területén lévő, jelen rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott ingatlan mentességet nem élvező betelepülőnek történő eladása esetén a Hővtv.-ben meghatározottak szerint elővásárlási jog illeti meg:

- a) Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatát,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát,

c) a településen ingatlanulajdonnal rendelkező személyt.

(2) A Képviselő-testület kizárólag az önkormányzat, mint elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatáról dönt egyedi eljárásban. A Képviselő-testület a vevő vagy az eladó személyes meghallgatását elrendelheti, a meghallgatás időpontjáról a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal az érintett részére értesítést küld.

Lakcímlétesítési tilalom

4. §

(1) Betelepülőként nem létesíthet lakcímet (lakóhely és tartózkodási hely) Szentmártonkátai településen található ingatlanon az a személy:

- a) ~~aki büntetett előéletű,~~
- b) aki érvényes magyar vagy azzal egyenértékű okmányokkal nem rendelkezik,
- c) ~~akinek köztartozása van,~~
- d) aki a lakcím létesítési kérelem benyújtásakor munkavégzésre irányuló jogviszonnyal vagy egyéni vállalkozói jogviszonnyal nem rendelkezik, valamint
- e) aki a lakcímlétesítési kérelem benyújtását megelőző 2 évben nem rendelkezik legalább 365 nap biztosított jogviszonnyal.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottak lakcímlétesítési kérelem alapján kerülnek megvizsgálásra, mely kérelmet az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon, jelen rendelet 4. § (3) bekezdésében felsorolt mellékletekkel ellátva a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatalban kell benyújtani.

(3) A lakcímlétesítési kérelemhez mellékelni kell az alábbiakat:

- a) az ingatlan használatának jogcímét igazoló dokumentum (pl. adásvételi szerződés, bérleti szerződés, tulajdonosi hozzájárulás) másolata,
- b) érvényes magyar vagy azzal egyenértékű okmányok másolata,
- c) ~~erkölcsi bizonyítvány,~~
- d) ~~igazolás köztartozás mentességéről,~~
- e) munkavégzésre irányuló jogviszony vagy egyéni vállalkozói jogviszony fennállását igazoló dokumentum,
- f) biztosított jogviszony fennállását igazoló dokumentum.

(4) Amennyiben a kérelem hiányosan kerül benyújtásra, a jegyző egy alkalommal, 15 napos határidő kifizetésével hiánypótlásra hívja fel kérelmezőt. A kérelem érdemi elbírálására csak hiánytalanul benyújtott kérelem esetében kerülhet sor. Ennek hiányában a jegyző a kérelmet elutasítja.

(5) A lakcímlétesítés engedélyezéséről a jegyző dönt egyszerűsített eljárásban.

Eljárás alanyi mentesség esetén

5. §

(1) A Hövtv. 6. §-ban meghatározott alanyi mentességek fennállta esetén a jegyző egyszerűsített eljárásban dönt.

(2) A mentesség megállapítása iránti kérelmet az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon a Szentmártonkátai Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjének címezve kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a mentességi ok fennállását bizonyító dokumentumokat, amennyiben az adat közhiteles nyilvántartásból nem ismerhető meg.

(3) A mentességek fennállta esetén a jegyző hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül.

(4) A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző egy alkalommal, 15 napos határidő kitérésével hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(5) A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén a kérelem elutasításra kerül.

A jogellenes ingatlanszerzés vagy jogellenes lakcímlétesítés esetén alkalmazható jogkövetkezmények

6. §

(1) Amennyiben az önkormányzat arról szerez tudomást, hogy az ingatlanszerzésre a bevezetett jogvédelmi eszköz (elővásárlási jog) megkerülésével került sor, a Képviselő-testület keresetet indíthat az ingatlan adásvételi szerződés Hővtv. 21. § (1) bekezdés szerinti semmisségének megállapítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:88. § (3) bekezdése alapján.

(2) A Képviselő-testület a lakcímbjelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén:

- a) kezdeményezheti a betelepülő lakcímberegysztésének törlését,
- b) a közigazgatási szabályszegekek szankcióról szóló 2017. évi CXXV. törvényben meghatározott bírságot szabhat ki, melynek maximális összeze 200.000.- Ft. A Képviselő-testület a bírság összegéről egyedi eljárásban dönt.

Hatálybalépés

7. §

Ez a rendelet 2026. január elsején lép hatályba.

Szentmártonkátá, 2025. november ...

Skoda Ferenc
polgármester

Dr. Nagy Lajos
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Az Országgyűlés az Alaptörvény tizenötödik módosításával, majd a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény elfogadásával megteremtette a helyi önkormányzatok jogát arra, hogy megvédhessék önazonosságukat, helyi rendeletben szabályozhassák a településük fejlődését, megőrizve azok hagyományait, társadalmi rendjét és értékeit. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény értelmében a helyi önkormányzatnak – többek között – joga van ahhoz, hogy meghatározhassa, a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni.

A 2025. október 30-i ülésen, a .../2025. (X. 30.) sz. képviselő-testületi határozattal döntés született arra vonatkozóan, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hővtv.) 22. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Szentmártonkőtelep Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete élni kíván jogalkotási jogával.

Ezen határozat tartalmazta többek között, hogy az önkormányzati rendelet tervezetében szerepeljen az alábbi jogvédelmi eszközök bevezetése:

- a) elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz);
- b) lakcímlétesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz).