



Tiszajenő Község Polgármesterétől
5094. Tiszajenő, Vasút utca 11 sz.
Tel:56/434-550
E-mail: info@tiszajeno.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tiszajenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 25 -én tartandó soron következő, nyílt testületi ülésére

Tárgy: Tájékoztató a helyi önazonosság védelmével kapcsolatos jogi szabályozásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Alaptörvényének tizenötödik módosításával a helyi közösségek önazonosságához való joga alkotmányos védelem alá került. Ez lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy – saját döntésük alapján – szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományait, társadalmi rendjüket és értékeiket.

2025. július 1. napján hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.), majd 2025. augusztus 1. napján a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025.(VII.31.) Kormányrendelet.

Ezen jogi szabályozás alapján az önkormányzatok szabadon dönthetnek egyrészt a Hövtv. által bevezetett jogvédelmi eszköz igénybevételéről, másrészt az azok kapcsán biztosított mentességek vagy kedvezmények eseteinek meghatározásáról.

A Hövtv. az Alaptörvényben meghatározott, a helyi közösség önazonosságához való jogának tartalmát, érvényesítésének eszközeit (jogvédelmi eszköz), valamint a jogérvényesítés rendjét állapítja meg.

A Hövtv-t az önazonosságához való jog érvényesítésére a helyi közösség képviseletére jogosult települési – a fővárosban kerületi – önkormányzatra és a betelepülőre kell alkalmazni.

A törvény hatálya nem terjed ki

- a jogszabály erejénél fogva bekövetkező ingatlanszerzésre, és
- 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.

A helyi önazonosságához való jog tartalma:

A helyi önazonosságához való jog alapján a települési közösség önvédelmet gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja.

A helyi önazonossághoz való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint fellelphet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben.

Helyi közügyként a települési közösségnek végső soron jogában áll meghatározni azt, hogy a településre kik és milyen feltételekkel települhetnek be.

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

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

A jogvédelmi eszközt a tulajdoni hányad megszerzésére is alkalmazni kell, kivéve, ha az önkormányzat rendelete kifejezetten eltérően rendelkezik.

Az önkormányzat szabályozási szabadsága:

Az önkormányzat a törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz igénybevételéről.

Az önkormányzat a Hövtv. 6. §-ban foglalt kereteken túl szabadon dönt a mentességek bevezetéséről.

Az önkormányzat rendeletében a jogvédelmi eszközök közül egyidejűleg többet is alkalmazhat.

Az önkormányzat rendelkezhet akként, hogy a dologi jogvédelmi eszköz csak meghatározott ingatlantípusokra vonatkozik, és a személyi jogvédelmi eszköz kizárólag a lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre vonatkozik.

Az önkormányzat a törvény keretei között szabadon állapítja meg a kiválasztott személyi jogvédelmi eszköz alkalmazására vonatkozó tartalmi feltételeket és eljárási szabályokat. Az önkormányzat megállapíthatja a betelepülés

- mérlegelést nem tűrő (a továbbiakban: objektív) vagy
- mérlegelést lehetővé tévő feltételeit.

Mentességek és kedvezmények:

Mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki

- a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye;
- bizonyítja vagy legalább valószínűsíti, hogy a születését követő tíz évben maga vagy valamely hozzátartozója legalább tizenkét hónapot a településen élt;
- állami vagy önkormányzati foglalkoztatottként – ideértve az állami vagy önkormányzati többségi tulajdonban álló gazdasági társaságok foglalkoztatottjait is –, e munkavégzése érdekében települ be a településre;
- nem tartozik a Hövtv. 6.§ (1) bek. c) pont hatálya alá, azonban bizonyítja, hogy a betelepülése célja a településen munkavégzésre irányuló tevékenység végzése;
- lakáscélú állami támogatással történő ingatlanszerzéssel érintett;
- az egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja;
- a településen működő köznevelési vagy felsőoktatási intézmény tanulója vagy hallgatója;
- a településen hitéleti, egészségügyi, sport, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi vagy büntetés-végrehajtási intézményben vagy intézetben él;
- az a)–g) pont szerinti feltételnek megfelelő személy közeli hozzátartozója.

Az önkormányzat a rendeletével a Hövtv. 6.§ (1) bekezdésben foglaltakon felül további személyi kört is mentesíthet, vagy arra kedvezőbb betelepülési feltételeket állapíthat meg.

A helyi önzonosság védelmének eszközei

A jogvédelmi eszköz egyes típusai:

1. Dologi jogvédelmi eszköz az ingatlanl kapcsolatos jogügylet,
- elővásárlási jog biztosítása.

2. Személyi jogvédelmi eszköz a településre történő beköltözés

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

Elővásárlási jog és az elővásárlásra jogosultak

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 ingatlanl telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonl rendelkező személy részére.

A fentiek szerinti elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik.

Elővásárlási jog nem áll fenn az állam, illetve a bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye tulajdonában álló ingatlan adásvétele esetén.

Az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a) a telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkezők,
- b) a telekhatáros ingatlanon tartózkodási hellyel rendelkezők.

A lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése

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

Az önkormányzat rendeletben előírhatja, hogy

- a) a betelepülő valamely észszerű előzetes feltételnek feleljen meg, vagy
- b) a közösség önzonossága, szokásai, hagyományai szempontjából lényeges, vagy a közösség javát szolgáló észszerű kötelezettséget teljesítsen, vagy közérdekű kötelezettségvállalást tegyen.

Az önkormányzat a betelepülést hozzájárulás fizetéséhez kötheti, amelynek szabályait rendeletben állapítja meg.

Az önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos hatásköreit a képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület e hatáskörét kizárólag a képviselő-testület bizottságára ruházhatja át, illetve az egyszerűsített eljárás lefolytatására a jegyző is felruházható hatáskörrel.

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

Ha a betelepülő ingatlanszerzésére a Hövtv. törvény szerinti előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

Az önkormányzat a lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezheti a betelepülő lakcímbejegyzésének törlését.

A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki.

Több olyan település van Magyarországon, amelynek a lakosságszáma az elmúlt években, évtizedben jelentős mértékben növekedett az e településekre való elvándorlás, ingatlanvásárlás következtében. Példaként hozható több Budapest környéki agglomerációba tartozó település vagy a Balaton, ill. Velencei-tó környéki település. Ezek a változások sokszor komoly kihívások elé állították a helyi önkormányzatokat is. A települések növekedését nehezen tudták követni például a közszolgáltatások (utak, közvilágítás, víz, csatorna stb.).

Már eddig is voltak települések, amelyek a rendelkezésükre álló eszközökkel áttételesen igyekeztek korlátozni a nagymértékű betelepülést (pl. helyi építési szabályokkal). Ezek mellett az intézkedések mellett az új törvény további eszközöket ad a települések kezébe.

Az új törvény célja, hogy a helyi önazonosság védelme érdekében a települések korlátozni tudják a nem kívánt folyamatokat.

Így például a nagymértékű nem kívánt betelepülést, a tömeges befektetési célú ingatlanvásárlás negatív hatásait, a település karakterének megváltozását, a helyi életmód átalakulását.

A törvényben biztosított eszközök a betelepülők általi ingatlanszerzésre/lakcím létesítésre vonatkoznak. Betelepülő az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni. Tehát például cég vagy más jogi személy nem minősülhet betelepülőnek, mert betelepülő a törvény szerint természetes személy, azaz ember lehet.

A törvény teljes egészében a helyi önkormányzatok autonóm döntésére bízva, hogy élnek-e a törvény által biztosított védelmi eszközökkel. Az önkormányzatok saját döntésük alapján hozhatnak rendeletet arról, hogy a törvény keretei között alkalmazni kívánják-e a jogvédelmi eszközöket, illetve melyeket vezetik be.

Megítélésem szerint településünkön nem jellemző a fent leírt tömeges beköltözés, ezért a helyi önazonosság védelme tárgyában nem javaslom helyi önkormányzati rendelet megalkotását.

Tisztelettel kérem a tájékoztató áttanulmányozását és a mellékelt határozati javaslat jóváhagyását.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

**Tiszajenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025.(....) Kt.sz. határozata**

A helyi önazonosság védelmével kapcsolatos jogi szabályozásról szóló tájékoztató tudomásul vételére

Tiszajenő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján tudomásul veszi a helyi önazonosság védelmével kapcsolatos jogi szabályozásról szóló tájékoztatót.

Képviselő-testület nem kíván önkormányzati rendeletet alkotni a helyi önazonosság védelmével kapcsolatos jogvédelmi eszköz alkalmazásának bevezetéséről.

Erről értesülnek:

- 1./ Képviselő-testület tagjai lakóhelyükön
- 2./ Puskás Béla Csaba polgármester helyben
- 3./ Gyapjasné Sepsi Erzsébet jegyző helyben

Tiszajenő, 2025. szeptember 16.


Puskás Béla Csaba
polgármester