

Kisköre Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2025. (XI. 24.) önkormányzati rendelete

a települési önazonosság védelméről

[1] Az önkormányzat szabályozni kívánja a település fejlődését, megőrizve hagyományainkat, társadalmi rendünket és értékeinket a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása céljából. A helyi közösség hatékonyabban szeretné megvédeni életformáját a kívánnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. Célunk összhangot teremteni az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrizzuk településünket és közösségeinek értékeit a következő generációk számára is.

[2] A fentiekre tekintettel Kisköre Városi 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 Mötv. 13. § (1) 17.foglalt feladatkörében eljárva a következő rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Kisköre Városi Önkormányzat közigazgatási területére terjed ki.

(2) A lakcím létesítésre vonatkozó rendelkezéseket mind a lakóhely, mind a tartózkodási hely létesítésekor vizsgálni kell (továbbiakban együttesen: lakcím létesítés).

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

2. §

(1) Kisköre Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

- a) Elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz)
- b) Lakcím létesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz)
- c) Lakcím létesítési engedély (személyi jogvédelmi eszköz)

(2) A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy méltányossági alapon jelen rendelkezéseitől eltérő döntést hozzon.

3. Elővásárlási jog

3. §

(1) Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog illeti meg a következő személyeket a következő sorrendben:

- a) Kisköre Városi Önkormányzat,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) Kisköre Városban ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület egyedi eljárásban dönt.

4. Lakcím létesítés általános feltételei

4. §

(1) A megvásárolandó lakásban lakosonként legalább 12 m² lakótér jusson.

(2) A lakcím létesítési kérelmet és annak mellékleteit a Kisköre Városi Önkormányzata részére kell benyújtani:

- a) a digitális államról és digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy
- b) postai úton, vagy
- c) személyesen.

(3) A lakcím létesítés iránti kérelem jelen rendelet 1. melléklete mellé csatolni kell:

- a) adásvételi, bérleti szerződést vagy a hozzátartozói jogállást bizonyító közokiratot vagy annak hiteles másolatát,
- b) a jelen rendelet 6. §-ban meghatározott tényeket igazoló közokiratokat,

(4) A lakcím létesítési eljárás során a hiányosan benyújtott kérelem esetén a jegyző egy alkalommal 15 napos határidő mellett hiánypótlásra szólítja fel a betelepülőt. A hiánypótlásra előírt határidő jogvesztő.

(5) Amennyiben a hiánypótlásra előírt határidő eredménytelenül telik el, úgy a lakcím létesítési kérelmet el kell utasítani.

(6) A Képviselő-testület kizárólag valamennyi szükséges dokumentum megléte esetén bírálja el a kérelmet, egyéb esetben a jegyző elutasítja a kérelmet.

5. Lakcím létesítési engedély

5. §

(1) Kisköre Városi Önkormányzat közigazgatási területén belül lakcím az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén létesíthető:

- a) a betelepülő teljesítette az 4. §-ban meghatározott feltételeket,
- b) a betelepülő kiskorú hozzátartozója rendelkezik iskola, óvoda vagy bölcsődelátogatási igazolással,

(2) A (1) bekezdés szabályozott együttes feltételek bármelyik megléte alól a Képviselő-testület a lakcímet létesítő személy kérelme alapján méltányosságból eltekinthet, ha a lakcím létesítés, betelepülés mellett – a helyi önazonossághoz való jog tartalmán belül – méltányolható érvek hozhatók fel.

(3) A lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén a Képviselő-testület határozatban kezdeményezi a betelepülő lakcím bejegyzésének törlését.

6. Eljárás alanyi mentesség esetén

6. §

(1) A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 6. §-ban meghatározott alanyi mentességek fennállta esetén a jegyző egyszerűsített eljárásban dönt.

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

(3) A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos határidő mellett.

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

7. Jogellenes betelepülés jogkövetkezményei

7. §

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

(2) Jogellenes betelepülés esetén a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvényben meghatározott bírságot szab ki a Képviselő-testület.

(3) A bírság maximális összege természetes személyek esetén 200.000 Ft. A Képviselő-testület a bírság összegéről egyedi eljárásban dönt.

8. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Kisköre, 2025. november 24.

Magyar Csilla
polgármester



Dr. Tóth János Zoltán
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2025. november 24. napján.

Dr. Tóth János Zoltán
jegyző



1. melléklet a 21/2025. (XI. 24.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

Az Országgyűlés – nem az elzárkózás – hanem a települések szerves fejlődése érdekében alkotta meg a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (a továbbiakban: Hövtv.)

A Hövtv. 2. § rendelkezései szerint, a helyi önzonossághoz 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 önzonossághoz való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint fellephet 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 Hövtv. 3. § a) pontja szerint, *betelepülő*: az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.

Ugyanezen szakasz:

c) pontja szerint,

ingatlan

: a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan,

h) pontja szerint,

termőföld:

a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld és tanya, annak a zártkerti ingatlannak a kivételével, amelyre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni,

d) pontja szerint

ingatlanszerzés:

az ingatlan adásvétele.

A Hövtv. az önkormányzatok számára az ingatlannal kapcsolatos jogügyletre (dologi jogvédelmi eszköz), valamint településre történő beköltözésre (személyi jogvédelmi eszköz) irányuló jogvédelmi eszközök igénybevételére és önkormányzati rendeletben történő szabályozására ad lehetőséget. Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása, míg személyi jogvédelmi eszköz a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése, valamint a betelepülési hozzájárulás.

A Hövtv. 6. § (1) bekezdése szerint, mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki:

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

A Hövtv., valamint a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) részletesen meghatározza az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő szabályokat.

A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint, a Hövtv. szerinti dologi jogvédelmi eszköz hatálya alá tartozó ingatlan adásvétele esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a betelepülőnek minősülő vevő – ha mentesség alá esik – a Hövtv. 6. § (1) bekezdése szerinti esetben az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja a mentességét.

A Korm. rendelet 15. §-a meghatározza a Hövtv. 6. § (1) bekezdése alapján fennálló mentességek esetén, az azok igazolására alkalmas dokumentumok körét.

Amennyiben a vevő mentességgel nem rendelkező betelepülő, a Hövtv. és a Korm. rendelet rendelkezései szerint lefolytatásra kerül az elővásárlási jog gyakorlására irányuló eljárás.

Fontos továbbá említést tenni arról, hogy:

a Hövtv. 4. § (4) bekezdése szerint, az önkormányzat a jogvédelmi eszközzel kapcsolatos tartalmi feltételeket egy naptári évben legfeljebb egy alkalommal változtathatja meg,

a Hövtv. 14. §-a szerint, az önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos hatásköreit a képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület e hatáskörét kizárólag a képviselő-testület bizottságára ruházhatja át.

a Hövtv. 21. § (1) bekezdése szerint, ha a betelepülő ingatlanszerzésére a Hövtv. rendelkezéseinek megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

A Hövtv. 5. § (8) bekezdése szerint, az önkormányzat a jogvédelmi eszköz igénybevétele, a jogvédelmi eszköz típusának kiválasztása, a betelepülés feltételeinek meghatározása, a mentesség, valamint a méltányosság bevezetése során, **az önkormányzati rendelet megalkotásakor értékeli és mérlegeli**

1. a település társadalmi és gazdasági folyamatait;
2. a betelepülésnek a település kialakult és megtartandó helyi életformájára, társadalmi berendezkedésére, valamint a település karakterére gyakorolt pozitív és negatív hatásait;
3. a betelepülés nyomán jelentkező helyi közszolgáltatási igényeket, az önkormányzat megnövekedő feladatait és azok teljesíthetőségét;
4. a betelepülésnek a helyben élők létfeltételeire, helyben maradására – így különösen életminőségére, a fiatal generációk helyi otthonteremtési lehetőségeire, továbbá az ingatlanárakra – gyakorolt hatásait;
5. a munkaerőpiaci adottságok és igények figyelembevételével azt, hogy a településre milyen gazdasági tevékenységet végző vagy foglalkozású személyek betelepülése kívánt;
6. azt, hogy a helyi önazonosság védelme érdekében alkalmazandó jogvédelmi eszköz által biztosított korlátozás arányos-e, és a vizsgált önazonosság-védelmi cél kisebb korlátozást jelentő jogvédelmi eszköz alkalmazásával is elérhető-e.

Az önkormányzati elővásárlási jog, mint dologi jogvédelmi eszköz - várhatóan esetenkénti - igénybevétele nem fog érzékelhető és értékelhető hatást gyakorolni a Hővtv. 5. § (8) bekezdése szerinti folyamatokra, ugyanakkor alkalmas lesz arra, hogy egyfajta védelmet nyújtson azon ingatlantulajdonosok számára, akiket mentális állapotuk vagy tájékozatlanságuk miatt, más településen élő személyek, tisztességtelen eszközökkel rávesznek arra, hogy lakóingatlanukat piaci értékéhez képest alacsony vételáron értékesítsék részükre, ami rövid időn belül az eladó személyek hajléktalanná válásához vezet. A településen élő személyek hajléktalanná válásának megelőzése a helyi közösség védelmét is szolgálja.

Mindezekre figyelemmel a helyi önazonosság védelme érdekében célszerű és megfelelő eszköz lehet az elővásárlási jog önkormányzat számára történő biztosítása.

1. melléklet a 21/2025. (XI. 24.) önkormányzati rendelethez

Lakcím (állandó lakcím és tartózkodási hely) létesítés iránti kérelem

1. A Kérelmező adatai:

1.1. Kérelmező neve:

1.2. Kérelmező jelenlegi lakcíme:

1.3. Kérelmező anyja neve:

1.4. Kérelmező elérhetősége (email; telefonszám):

1.5. A kérelem állandó lakcím/ tartózkodási hely létesítésére irányul. (a megfelelő aláhúzendő)

2. Fent jegyzett kérelmező kérem T.t, hogy az alábbi ingatlanban részemre és hozzátartozóim részére a lakcímlelésítéshez hozzájárulni szíveskedjen.

Kijelentem, hogy a kérelem 3. pontjában meghatározott dokumentumokat hiánytalanul csatoltam, a betelepülési hozzájárulást az Önkormányzat részére megfizetem.

3. Hozzátartozókra vonatkozó adatok:

3.1. Hozzátartozó1 neve:

3.2. Hozzátartozó1 jelenlegi lakcíme:

3.3. Hozzátartozó1 anyja neve:

3.4. Hozzátartozó2 neve:

3.5. Hozzátartozó2 jelenlegi lakcíme:

3.6. Hozzátartozó2 anyja neve:

3.7. Hozzátartozó3 neve:

3.8. Hozzátartozó3 jelenlegi lakcíme:

3.9. Hozzátartozó3 anyja neve:

4. Létesítendő lakcímre vonatkozó adatok:

4.1. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

4.2. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan természetbeni címe:

5. Csatolandó mellékletek:

5.1. Nyilatkozat a betelepülési hozzájárulás megfizetéséről

5.2. Az önkormányzati rendelet 4-5 §-ában felsorolt feltételek meglétét igazoló dokumentumok

6. Aláírás, dátum