

Rendelet-tervezet lakossági véleményezése

KÖZMEGHALLGATÁSRA

Tisztelt Lakosok!

A helyi önazonosság védelméről szóló rendelet megalkotásának célja nem az elzárkózás, hanem közösségünk értékeinek, rendjének és identitásának megőrzése. Fontosnak tartjuk, hogy a Ludányhalászi lakosok véleménye a további előkészítő munkában is érvényesüljön, ezért 2025. november 25-ig várjuk javaslataikat, észrevételeiket az alábbi, a helyi önazonosság védelméről szóló rendelet-tervezettel kapcsolatban az onkormanyzat@ludanyhalaszi.hu email címre:

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének...../2025. (.....) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről

[1] Ludányhalászi Községi Önkormányzat, élve az Alaptörvény tizenötödik módosítása által biztosított felhatalmazással, a helyi közösség önazonosságához való alapjogának érvényesítése érdekében úgy rendelkezik, hogy a település fejlődési irányának alakítása során elsődleges szempontként veszi figyelembe a község hagyományainak, társadalmi rendjének, kulturális örökségének és közösségi értékeinek megőrzését. A közösség alkotmányos önvédelmi jogának gyakorlása a demokratikus helyi önkormányzás eszközrendszerén keresztül történik, figyelemmel a tulajdonhoz való jog és a tartózkodási hely szabad megválasztásának alapjogával való szükséges, arányos és megfelelő összhang megteremtésére. Az e célból alkotott helyi rendelet a közösségi érdek elsőbbségének elvén nyugszanak, és az önazonosságához való jog intézményvédelmi biztosítékainak gyakorlati érvényesítését szolgálják.

[2] Ludányhalászi 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 foglalt feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1. § A rendelet célja Ludányhalászi Község társadalmi értékeinek, hagyományainak és karakterének megőrzése, valamint a településen élők életmódjának, és szokásainak megtartása, továbbá a település közbiztonságának fenntartása.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

2. § (1) Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

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

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

3. Elővásárlási jog

3. § 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) Ludányhalászi Községi Önkormányzat,
- b) az adásvétel tárgyát képező ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) Ludányhalászi településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

4. A betelepülés általános feltételei

4. § (1) A betelepülési kérelmet és annak mellékleteit a Ludányhalászi Közös Önkormányzati Hivatal részére kell benyújtani

- a) a digitális államról és digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIIII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy
- b) postai úton a Ludányhalászi Közös Önkormányzati Hivatal (3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69.) történő megküldéssel,
- c) személyesen hivatali ügyfélfogadási időben a jegyző részére történő benyújtással.

(2) Az eljárás során a kérelmet a jegyző részére kell megküldeni, aki vizsgálja az elbíráláshoz szükséges valamennyi dokumentum meglétét.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

a) egységes okiratba foglalt adásvételi szerződéssel azonos tartalmú vételi ajánlatot, bérleti szerződést vagy a hozzátartozói jogállást bizonyító közokiratot vagy annak hiteles másolatát.

b) e rendelet 8. §-a szerinti, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) 6. §-ban meghatározott alanyi mentesség tényét igazoló okiratokat,

c) a kérelemhez a kérelmező köteles csatolni azokat a hitelt érdemlő dokumentumokat, amelyek igazolják, hogy a 6. §-ban meghatározott kizáró okok egyike sem áll fenn.

(4) Az eljárás során 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 kérelmet el kell utasítani.

(6) A betelepülés iránti kérelmet a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(7) Amennyiben a kérelmező betelepülés iránti kérelme elutasításra kerül, jogosult a rendelet 2. melléklete szerinti méltányossági kérelmet a képviselő-testülethez benyújtani.

5. Lakcímlétesítési engedély

5. § Ludányhalászi településen található ingatlanokon lakcím az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén létesíthető:

- a) a betelepülő teljesítette az 4. §-ban meghatározott feltételeket,
- b) a betelepülő rendelkezik folyamatos biztosított jogviszonnyal melyet igazol, vagy igazolja, hogy bármilyen nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül,
- c) a betelepülni kívánt ingatlanban a már lakcímmel rendelkező személyeket is figyelembe véve az ingatlan alapterülete alapján az egy főre jutó négyzetméterek száma legalább 10.
- d) aki lakcímlétesítés esetén a 50.000,- Ft/fő betelepülési hozzájárulást megfizeti.
- e) az, akit a Képviselő-testület – mérlegelési jogkörében meghozott döntésével - a rendelkezésére álló információk birtokában, a közösségi együttélés szabályainak betartására alkalmasnak tart. A döntés meghozatalánál előnyt jelent a középfokú/és vagy szakmai végzettség megléte.

6. Lakcímlétesítési tilalom

6. § Nem létesíthet lakcímet Ludányhalászi településen található ingatlanon az a személy

- a) büntetett előéletű, illetve ellene büntető eljárás van folyamatban.
- b) aki a NAV a nagy összegű adóhiánnyal rendelkező adózók listáján szerepel,
- c) az a nagykorú személy, aki a lakcím létesítési kérelem benyújtását megelőző 2 évben nem rendelkezik legalább 365 nap biztosított jogviszonnyal.

7. A jogellenes betelepülés jogkövetkezményei

7. § (1) A lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén a Képviselő-testület határozatban 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.

8. Eljárás alanyi mentesség esetén

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

(2) A mentesség megállapítása iránti kérelem a rendelet 3. mellékletét képezi.

(3) Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolandó:

- a) a Hövtv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány (házassági, születési anyakönyvi kivonat) vagy személyi igazolvány, és tulajdoni lap,
 - b) a Hövtv. 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat,
 - c) a Hövtv. 6. § (1) bekezdés c) pontja esetén munkáltatói nyilatkozat,
 - d) a Hövtv. 6. § (1) bekezdés d) pontja esetén igazolás benyújtott állaspályázatról,
 - e) a Hövtv. 6. § (1) bekezdés e) pontja esetén a lakáscélú állami támogatás megítéléséről szóló támogatási okirat, támogatási szerződés, határozat vagy a támogatás tényét magában foglaló adásvételi szerződés,
 - f) a Hövtv. 6. § (1) bekezdés g) pontja esetén hallgatói jogviszony igazolás, beiratkozási nyilatkozat, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott igazolás.
- (4) A mentességek fennállta esetén a jegyző hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül.
- (5) A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos határidő mellett.
- (6) A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén a kérelem elutasításra kerül.
- (7) Ez a rendelet 2026. január 1-én lép hatályba,

Végső előterjesztői indokolás

Az elővásárlási jog biztosítása elősegíti a mentálisan sérült, de ingatlantulajdonnal rendelkező személyek hajléktalanná válásának megakadályozását.

A rendelet-tervezethez tartozó előterjesztés:

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. november 27-i ülésén szereplő napirendhez

Tárgy: A helyi önzonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet elfogadása

Szavazás módja: nyílt ülés, minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

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 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 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:

- 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;
- a. 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**

- a. a település társadalmi és gazdasági folyamatait;
- b. a betelepülésnek a település kialakult és megtartandó helyi életformájára, társadalmi berendezkedésére, valamint a település karakterére gyakorolt pozitív és negatív hatásait;
- c. a betelepülés nyomán jelentkező helyi közszolgáltatási igényeket, az önkormányzat megnövekedő feladatait és azok teljesíthetőségét;
- d. a betelepülésnek a helyben élők létfeltételeire, helyben maradására – így különösen életminőségére, a fiatal generációk helyi otthoneremtési lehetőségeire, továbbá az ingatlanárakra – gyakorolt hatásait;
- e. a munkaerőpiaci adottságok és igények figyelembevételével azt, hogy a településre milyen gazdasági tevékenységet végző vagy foglalkozású személyek betelepülése kívánt;
- f. 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 Hövtv. 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.

A későbbiek során, az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő tapasztalatok alapján célszerű megvizsgálni azt, hogy szükséges-e az elővásárlási jog biztosítása az ingatlanlall telekhatáros ingatlan tulajdonosai, valamint a településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek részére is.

Ludányhalászi, 2025. november 13.

Kovács Imre
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi önazonosság védelméről

szóló helyi rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A tervezet társadalmi hatásaként értékelhető, hogy szűkíti azon esetek számát, amikor ingatlan tulajdonjogával rendelkező, de mentálisan sérült személyek, számukra kedvezőtlen feltételekkel értékesítik lakóingatlanukat és azt követően hajléktalanná válnak. A tervezet gazdasági hatása nincs. Költségvetési hatásaként értékelhető, hogy az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlásához fedezet biztosítása szükséges.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei:

A rendelet elfogadásának nincs ilyen közvetlen hatása.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet elfogadásának nincs ilyen közvetlen hatása.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotását indokolja az ingatlantulajdonnal rendelkező, mentálisan sérült személyek védelme a helyzetüket kihasználó személyekkel szemben, ez által hajléktalanná válásuk megakadályozása.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi feltételt nem igényel. A rendelet végrehajtásához szükséges pénzügyi forrás az önkormányzat tárgyévi költségvetésében biztosítható.

Ludányhalászi, 2025. november

Kovács Imre
polgármester