

**Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. február 9. napján megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülésére.**

Előterjesztés tárgya: Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026. (II. ...) önkormányzati rendeletének elfogadása az
a helyi önazonosság védelméről

Előterjesztést készítő: Salamon Henrietta jegyző

Előterjesztő: Nagyné Varga Klára polgármester

Döntés: Önkormányzati rendelet, minősített többséggel

Melléklet: Rendelet tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés 2025. július 1-jétől hatályba léptette a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (Hövtv.), amely felhatalmazást ad az önkormányzatoknak, hogy a törvény keretei között helyi rendeletben jogvédelmi eszközöket állapítsanak meg.

Szentkozmadombja Község Önkormányzatának Képviselő-testülete e felhatalmazás alapján szeretné megalkotni a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendeletét (önazonossági rendelet).

Így a rendelet megalkotását, hatálybalépését követően, aki Szentkozmadombja településen ingatlant szeretne vásárolni a Hövtv., a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VIII. 31.) Korm.rendelet és az önazonossági rendelet szabályai alapján teheti meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet megalkotására!

Szentkozmadombja, 2026. február 5.


Nagyné Varga Klára
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe:

Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2026. (II. ...)
önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről.

Társadalmi-gazdasági hatása: Jelentős hatása van.

Költségvetési hatása: Jelentős hatásai nincsenek.

Környezeti, egészségi következményei: Nem releváns.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Keletkeztet, adás-vételi szerződésekre irányuló kérelmek kezelése.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Jelen rendelet célja az ingatlanvásárlás szabályozása, mely biztosítja a közösség kohézióját, kialakult karakterének megőrzését.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: A településen az eddigi gyakorlat szerint történne az ingatlanok adás-vételi eljárása.


A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása esetén

- **személyi:** rendelkezésre állnak.
- **szervezeti:** rendelkezésre állnak.
- **tárgyi:** rendelkezésre állnak.
- **pénzügyi:** rendelkezésre állnak.

Bak, 2025. február 5.




Salamon Henrietta
jegyző

INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján

A rendelet tervezet általános indokolása:

Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a helyben élők boldogulását, különös tekintettel azokra, akik a településhez kötődnek, itt élnek, dolgoznak vagy családi kapcsolatokkal bírnak. Szentkozmadombja Község Önkormányzata elkötelezett a település szerves fejlődése mellett, megőrizve Szentkozmadombja hagyományait, társadalmi rendjét és értékeit.

A rendelet célja Szentkozmadombja község társadalmi berendezkedésének, értékeinek, szokásainak megőrzése, továbbá a település karakterének megőrzése, az itt élők életmódjának, hagyományainak és szokásainak megőrzése, település homogenitásának és közbiztonságának fenntartása. Szentkozmadombja Község Önkormányzata meg kívánja védeni a településen ingatlantulajdonnal rendelkezők és a településen élők életformáját.

Szentkozmadombja Község Önkormányzata az elővásárlási jog bevezetésével is szabályozni kívánja a település fejlődésének irányát oly módon, hogy egyensúlyt teremt a közérdek érvényesítése és a tulajdonhoz való alanyi jog gyakorlása között.

A rendelet-tervezet részletes indokolása

Az 1. § - 2. § -hoz

A rendelet hatálya és alkalmazása rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. § -hoz

A helyi önazonosság védelmének bevezetett eszközét mutatja be.

A 4. § -hoz

A helyi önazonosság védelmére bevezetni kívánt elővásárlási jog -ot mutatja be.

Az 5.§ -hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Bak, 2025. február 5.



**Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2026. (II. ...)
önkormányzati rendelete
a helyi önazonosság védelméről**

TERVEZET

[1] Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a helyben élők boldogulását, különös tekintettel azokra, akik a településhez kötődnek, itt élnek, dolgoznak vagy családi kapcsolatokkal bírnak. Szentkozmadombja Község Önkormányzata elkötelezett a település szerves fejlődése mellett, megőrizve Szentkozmadombja hagyományait, társadalmi rendjét és értékeit.

[2] A rendelet célja Szentkozmadombja község társadalmi berendezkedésének, értékeinek, szokásainak megőrzése, továbbá a település karakterének megőrzése, az itt élők életmódjának, hagyományainak és szokásainak megőrzése, település homogenitásának és közbiztonságának fenntartása. Szentkozmadombja Község Önkormányzata meg kívánja védeni a településen ingatlan tulajdonnal rendelkezők és a településen élők életformáját.

[3] Szentkozmadombja Község Önkormányzata az elővásárlási jog bevezetésével is szabályozni kívánja a település fejlődésének irányát oly módon, hogy egyensúlyt teremtsen a közérdek érvényesítése és a tulajdonhoz való alanyi jog gyakorlása között.

[4] Szentkozmadombja Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Szentkozmadombja közigazgatási területére terjed ki.

2. §

A rendeletet alkalmazni kell:

- a) belföldi és külföldi természetes személyek ingatlanszerzésére,
- b) az a) pontban foglaltakkal kapcsolatosan megállapított helyi eljárási szabályokra.

A helyi önazonosság védelmének eszközei

3. §

Szentkozmadombja Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önazonosság védelmében elővásárlási jog dologi jogvédelmi eszközt vezet be.

Elővásárlási jog

4. §

(1) A Képviselő-testület Szentkozmadombja közigazgatási területén a helyi önazonosság védelme érdekében bevezeti a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hövtv.) meghatározott elővásárlási jogot, az abban meghatározott sorrendben.

(2) Az elővásárlási jogot a Hövtv. 8. § (1) bekezdése szerinti jogosultak gyakorolhatják.

(2) Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet előírásai alapján, annak 1. melléklete szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlant vásárolni kívánó betelepülőnek.

(3) Az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárást a Hövtv. 9. §-a alapján kell lefolytatni.

Záró rendelkezések

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Nagyné Varga Klára
polgármester

Salamon Henrietta
jegyző

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önzonosság védelméről¹

Hatályos: 2025. 07. 01. –

[1] Megvédjük településeink önzonosságát. 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 hagyományait, 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 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.

[2] Az Alaptörvény, majd a 2011-ben elfogadott új önkormányzati törvény a központi és helyi államszervezet viszonyrendszerében és feladatmegosztásában korszakhatárt hozott. Az új törvényi alapok lerakását követő évtizedben az állam újjáépítése magában foglalta azt is, hogy a központi igazgatásra tartozó közfeladatok ellátása kerüljön a megfelelő szintre annak érdekében, hogy a települések önkormányzatai valóban azokkal a fontos, a magyar emberek mindennapi életét érintő helyi közügyekkel tudjanak foglalkozni, amelyek miatt a gazdag történelmi hagyományokkal rendelkező önkormányzataink létrejöttek, és amiért helyi képviselőiket polgáraink megválasztották.

[3] Az elmúlt évtized közfeladat-újrarendezési folyamata megteremtette a lehetőségét annak, hogy az önkormányzatok a helyi közösségük szempontjából fundamentális helyi közügyekre tudjanak összpontosítani. Ezek közül az egyik legfontosabb a helyi önzonosságuk megőrzése és védelme, amelyet jelentősége ellenére közjogi szabályozásunk eddig nem tekintett jogi védelemre érdemes alapvető jognak, és védelmében markáns, az egyéni jogokon felülemelkedő és kizárólag a közösség érdekeit szem előtt tartó jogi eszközöket sem adott az önkormányzatok kezébe.

[4] 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.

[5] Az önzonosságához való jog a törvényi szabályozás oldaláról megköveteli olyan eszközök biztosítását, amellyel a település védelemben részesítheti hagyományos társadalmi rendjét és befolyásolhatja annak fejlődési irányát.

[6] A helyi közösség önzonosságához való joga érvényesítéséhez eszközöket kap ahhoz, hogy megvédje a helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését.

[7] A helyi közösség önzonosságához való joga fogalmilag egy olyan önvédelmi jellegű jog, amely nem az egyént, hanem a közösség egészét illeti meg. Az alapjog érvényesítése ezért elsődlegesen nem alanyi jogok biztosításával történik, hanem akként, hogy mind a jogvédelmi eszköz megválasztása, mind pedig gyakorlati érvényesítése terén a települési önkormányzat rendelkezik jogi eszközökkel. E szabályozás kifejezi demokratikus berendezkedésünk azon jellegzetességét, hogy az állampolgárok jogaikat az őket képviselni jogosult szervezeteken keresztül gyakorolják.

[8] Az önzonosságához való jog a település közösségének minden tagját megilleti, érvényre juttatója ugyanakkor a közösséget megtestesítő települési önkormányzat, amelyet objektív intézményvédelmi kötelezettség terhel.

¹A törvényt az Országgyűlés a 2025. június 11-i ülésnapján fogadta el. A kihirdetés napja: 2025. június 16.

[9] A helyi önzonosságot elsősorban azon tényezők befolyásolják negatívan, amelyek a társadalmi fejlődés szempontjából nem tekinthetők szerves fejlődésnek, és abból a település saját erőforrásai kimaradnak vagy e folyamat során azok kimerülnek. Ilyennek tekinthető kiemelten az a jelenség, amikor a településre nagyszámú lakos vagy ingatlanvásárló költözik be, és ez a település honos lakossága és a betelepülő lakosság között érték- és érdekkülönbséget okoz.

[10] 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.

[11] 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.

[12] A nem kívánt mértékű betelepülések és a befektetési célú ingatlanszerzések nemcsak a helyi lakosság és a betelepülők számának aránytalanságát, a település karakterének megváltozását, a helyi életmód átalakulását hozhatják, hanem a település jövő generációjának életfeltételeire is kedvezőtlenül hathatnak. A kívántnál nagyobb mértékű beköltözés számos településen elnehezíti a fiatal generációk helyi otthonteremtését és létfeltételeit.

[13] A beköltözések nemcsak a településen történő laccímletesítéssel, 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.

[14] Az Alaptörvény XIII. cikke kimondja, hogy a tulajdon társadalmi felelősséggel jár. A települési ingatlanok feletti rendelkezés a helyi szuverenitás körébe tartozó ügy is.

[15] A jogvédelmi eszköz alkalmazására irányuló hatósági eljárás során hozott döntésben az önkormányzat szuverén akarata testesül meg.

[16] A közösség, a társadalom kollektív joga és az amögött húzódó közérdek egyes esetekben összeütközhet az egyének alanyi jogaival, ezért valamely alapvető jog érvényre juttatása során számos esetben kell más jogot a szükséges mértékben korlátozni. A helyi közösség önzonosságához való jogának érvényesülését a tartózkodási hely szabad megválasztásának, valamint a tulajdonhoz való jognak a feltétlenül szükséges, arányos és megfelelő mértékű korlátozása nélkül nem lehet hatékonyan előmozdítani.

[17] A fentiekre tekintettel az Országgyűlés az Alaptörvény XXVII. cikk (1) bekezdésében meghatározott, a helyi közösség önzonosságához való jogának biztosítása érdekében, az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján a következő törvényt alkotja:

1. Általános rendelkezések

1. § [A törvény hatálya]

(1) Ez a törvény az Alaptörvényben meghatározott, a helyi közösség önzonosságához való jogának tartalmát, érvényesítésének eszközeit (a továbbiakban: jogvédelmi eszköz), valamint a jogérvényesítés rendjét állapítja meg.

(2) E törvényt az önzonosságához való jog érvényesítésére a helyi közösség képviselőjére jogosult települési – a fővárosban kerületi – önkormányzatra (a továbbiakban együtt: önkormányzat) és a betelepülőre kell alkalmazni.

(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.

2. § [A helyi önzonosságához való jog tartalma]

(1) A helyi önzonosságához 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.

(2) A helyi önzonosságához való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint felléphet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben.

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

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

3. § [Értelmező rendelkezések]

E törvény alkalmazásában

a) *betelepülő*: az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy laccímet létesíteni;

- b) *hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó;
- c) *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;
- d) *ingatlanszerzés*: az ingatlan adásvétele;
- e) *közeli hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozó;
- f) *lakcím*: a lakóhely, tartózkodási hely vagy szálláshely;
- g) *származási hely*: a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti közokirattal igazolt származási hely;
- h) *termőföld*: a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld és tanya, annak a zártkerti ingatlanok kivételével, amelyre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

4. § [Alapelvek és alapvető rendelkezések]

- (1) A jogvédelmi eszközt az emberi méltóság megsértése és indokolatlan megkülönböztetés nélkül, az egyenlő bánásmód követelményének megfelelően kell alkalmazni.
- (2) A jogvédelmi eszközt a tulajdoni hányad megszerzésére is alkalmazni kell, kivéve, ha az önkormányzat rendelete kifejezetten eltérően rendelkezik.
- (3) Ez a törvény nem érinti a más jogszabállyal bevezetett, eredményét tekintve a helyi önzonosságot, a településkaraktert védő vagy a közösségi együttélést rendező eszköz alkalmazhatóságát.
- (4) Az önkormányzat a jogvédelmi eszközzel kapcsolatos tartalmi feltételeket egy naptári évben legfeljebb egy alkalommal változtathatja meg.
- (5) Tilos a joggal való visszaélés. E törvény alkalmazásában joggal való visszaélés különösen a törvény megkerülésével történő ingatlanszerzés vagy lakcímlétesítés.

5. § [Az önkormányzat szabályozási szabadsága]

- (1) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz igénybevételéről.
- (2) Az önkormányzat a 6. §-ban foglalt kereteken túl szabadon dönt a mentességek bevezetéséről.
- (3) Az önkormányzat rendeletében a jogvédelmi eszközök közül egyidejűleg többet is alkalmazhat.
- (4) Az önkormányzat valamely jogvédelmi eszköz alkalmazását az (5) és a (6) bekezdés szerint, részlegesen is bevezetheti.
- (5) Az önkormányzat rendelkezhet akként, hogy
 - a) a dologi jogvédelmi eszköz csak meghatározott ingatlantípusokra vonatkozik;
 - b) a személyi jogvédelmi eszköz kizárólag a lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre vonatkozik.
- (6) Az önkormányzat a személyi jogvédelmi eszköz alkalmazását valamely településrészre vagy a település valamely földrajzilag egyértelműen lehatárolható vagy meghatározható területére is bevezetheti.
- (7) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon állapítja meg a kiválasztott személyi jogvédelmi eszköz alkalmazására vonatkozó tartalmi feltételeket és eljárási szabályokat. Az önkormányzat megállapíthatja a betelepülés
 - a) mérlegelést nem tűrő (a továbbiakban: objektív) vagy
 - b) mérlegelést lehetővé tevőfeltételeit.
- (8) 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 otthonteremtési 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 önzonosság védelme érdekében alkalmazandó jogvédelmi eszköz által biztosított korlátozás arányos-e, és a vizsgált önzonosság-védelmi cél kisebb korlátozást jelentő jogvédelmi eszköz alkalmazásával is elérhető-e.

6. § [Mentességek és kedvezmények]

- (1) Mentessül 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.

(3) Az e § szerinti mentesség vagy kedvezmény biztosítható

a) az önkormányzati rendelet erejénél fogva, eljárás lefolytatása nélkül,

b) egyszerűsített eljárással, vagy

c) egyedi eljárásban.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

7. § [A jogvédelmi eszköz egyes típusai]

(1) A jogvédelmi eszköz alkalmazása irányulhat

a) ingatlannal kapcsolatos jogügyletre (a továbbiakban: dologi jogvédelmi eszköz), és

b) a településre történő beköltözésre (a továbbiakban: személyi jogvédelmi eszköz).

(2) Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása.

(3) Személyi jogvédelmi eszköz

a) a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése,

b) a betelepülési hozzájárulás.

8. § [Elővásárlási jog és az elővásárlásra jogosultak]

(1) 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 ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,

c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik. Ha az e törvény végrehajtására kiadott, az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira vonatkozó kormányrendelet eltérően nem rendelkezik, az (1) bekezdés alá nem tartozó, más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott elővásárlási joggyakorlási rendben nem tehet elfogadó nyilatkozatot.

(3) Elővásárlási jog nem áll fenn

a) az állam,

b) a bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye tulajdonában álló ingatlan adásvétele esetén.

(4) Az (1) bekezdés b) és c) pontjai szerinti személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.

(5) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) a telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkezők,

b) a telekhatáros ingatlanon tartózkodási hellyel rendelkezők.

(6) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a) a településen lakóhellyel rendelkezők,
- b) a településen tartózkodási hellyel rendelkezők.

(7) A (6) bekezdés a) és b) pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az élvez elsőbbséget, akinek az ingatlanja az adásvétel tárgyát képező ingatlanhoz közelebb helyezkedik el.

(8) Ha az elővásárlási jog alapján az ingatlant az önkormányzat vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság szerzi meg, az ingatlan csak közösségi célra vagy a lakosság létfeltételeinek biztosítására hasznosítható vagy idegeníthető el.

9. § [Az elővásárlási jog gyakorlása]

(1) Az ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük.

(2) A jegyző az adásvételi szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint –

a) közvetlenül közli a 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte,

b) hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(4) Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.

(5) A jegyző ellenőrzi az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – személyazonosságát.

(6) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

(7) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

(8) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell alkalmazni.

(9) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

(10) Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

(11) Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

(12) Az átvett jognyilatkozatok eredeti példányának őrzéséről a Kormány e törvény végrehajtására kiadott rendeletében foglaltak szerint a jegyző gondoskodik, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban eljáró hatóság vagy bíróság megkeresésére azt rendelkezésre bocsátja.

10. § [A lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése]

(1) Az önkormányzat rendeletében dönthet arról, hogy betelepülő számára lakcím

a) nem létesíthető, vagy

b) az önkormányzat rendeletében meghatározott feltétellel létesíthető.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alapján 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.

(3) A (2) bekezdés szerinti feltétel előírható a lakcímlétesítés előfeltételeként, vagy a lakcímlétesítést követően meghatározott időn belül, vagy folyamatosan teljesítendő feltételként.

(4) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a lakóhely vagy a tartózkodási hely létesítéséhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges, amely a lakcímbeljelentés feltétele.

(5) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti feltétel és a (4) bekezdés szerinti hozzájárulás megadható önkormányzati hatósági döntésben, vagy annak tárgyában hatósági szerződés köthető.

(6) E törvény hatálybalépése napján meglévő építési telken létesítendő épületre a lakcímlétesítés nem tiltható meg.

11. § [A betelepülési hozzájárulás]

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

3. Eljárási rendelkezések

12. § [A jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó általános szabályok]

(1) Ezen alcím rendelkezéseit

a) a lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő, valamint

b) a 6. § (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott

eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A betelepülés megengedhetőségével összefüggő önkormányzati hatósági ügyekben (a továbbiakban: jogvédelmi eljárás) az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(3) Az önkormányzat a rendeletében valamennyi, az e törvényben, valamint az Ákr.-ben nem szabályozott vagy kifejezetten önkormányzati hatáskörbe utalt eljárási kérdésben – figyelemmel az Ákr. 8. § (3) bekezdésére, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. §-ára – kiegészítő rendelkezéseket állapíthat meg.

13. § [Eljárástípusok]

(1) Az önkormányzat a betelepülés tárgyában dönthet egyedi eljárásban, vagy egyszerűsített eljárásokat vezethet be.

(2) Az egyszerűsített eljárás során az önkormányzat a betelepülés valamely objektív feltételének való megfelelést igazolja, vagy a betelepülő kérelmét a betelepülésre jogosító záradékkal látja el.

14. § [Az eljáró szerv]

(1) Az önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos hatásköreit a képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület e hatáskörét kizárólag a képviselő-testület bizottságára ruházhatja át.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően az egyszerűsített eljárás lefolytatására a jegyző is felruházható hatáskörrel.

15. § [Kérelem]

(1) A jogvédelmi eljárás a betelepülni szándékozó kérelmére indul meg.

(2) A kérelmet a betelepülni szándékozó a közeli hozzátartozójával együtt is benyújthatja (a továbbiakban: közös kérelem).

(3) A kérelemben az önkormányzat rendeletében meghatározottakon felül a kérelmező bemutat minden olyan körülményt és mellékel minden olyan dokumentumot, amely a betelepüléssel kapcsolatban lényeges.

16. § [A tényállástisztázás és a bizonyítás]

(1) A betelepüléssel kapcsolatos feltételeknek való megfelelést, továbbá az ezzel összefüggő körülményeket a betelepülő bizonyítja.

(2) Az (1) bekezdés nem akadályozza annak, hogy az eljáró szerv akár kérelemre, akár hivatalból bizonyítást végezzen.

17. § [Személyes meghallgatás]

(1) Az önkormányzat a rendeletében előírhatja a betelepüléssel összefüggő egyedi döntést megelőző személyes meghallgatást.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az önkormányzati rendelet rendelkezhet arról, hogy a személyes meghallgatás minden esetben kötelező, vagy az az eljáró szerv döntésétől függ.

18. § [A döntés]

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

(2) Az önkormányzati rendeletben meghatározott mérlegelési szempontokon alapuló döntés esetében az eljáró szervnek a mérlegelési jogkörét az önkormányzati rendeletben megadott szempontok adta kereteken belül kell gyakorolnia, továbbá az indokolásból ki kell tűnnie a mérlegelés szempontjainak, az annak során figyelembe vett körülményeknek, valamint a mérlegelés okszerűségének.

(3) A lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő jogvédelmi eljárás során hozott döntés a település teljes területén – kivéve azokat a települési területeket, amelyekre vonatkozóan a lakcímlétesítés tilalma lett megállapítva – történő lakcímlétesítésre vonatkozik a (4) bekezdésben foglalt határidőn belül.

(4) Az eljárást lezáró határozat a kiadásától számított három évig hatályos. A lakcímlétesítésre jogosító határozat a kérelmezőt, továbbá közös kérelem benyújtása esetén a kérelmező közeli hozzátartozóját is jogosítja.

19. § [Méltányosság]

(1) Az önkormányzat a rendeletében megállapíthat méltányossági döntéshozatali jogkört is. A méltányossági alapú döntés meghozatalára akkor kerülhet sor, ha a betelepülés valamely objektív vagy mérlegelési alapú feltétele nem teljesül, de a betelepülés mellett méltányolható érvek hozhatók fel.

(2) A méltányossági jogkört kizárólag a képviselő-testület gyakorolhatja.

20. § [Végrehajtás]

(1) Ha a betelepülő a betelepülés feltételeként előírt, vagy hatósági szerződésben rögzített kötelezettségeit felhívás ellenére nem teljesítette, az önkormányzat minden esetben vizsgálja azt, hogy a kötelezettség végrehajtás útján történő kikényszerítése lehetséges és célravezető-e.

(2) Ha az (1) bekezdés alapján végrehajtásnak nincs helye, az önkormányzat végrehajtás helyett az e törvény szerinti jogkövetkezményeket alkalmazhatja.

4. Jogkövetkezmények

21. § [Az önkormányzat által alkalmazható szankciók]

(1) Ha a betelepülő ingatlanszerzésére az e törvény szerinti előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

(2) Az önkormányzat a lakcímbjelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezheti a betelepülő lakcímbegyvezésének törlését.

(3) A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki.

(4) Az e törvény szerinti ügyekben a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott figyelmeztetés nem alkalmazható.

5. Záró rendelkezések

22. § [Felhatalmazó rendelkezések]

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

a) az elővásárlási jog gyakorlására;²

b) a személyi jogvédelmi eszközökhöz kapcsolódóan³

ba) az önkormányzat lakcímnnyilvántartáshoz való hozzáférésére;

bb) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvényben meghatározott szervek jogvédelmi eszköz alkalmazásával összefüggő feladataira és e szerveknek a jogvédelmi eljárást lefolytató szervvel való együttműködésének rendjére;

bc) egyes – különösen mentességgel vagy kedvezménnyel összefüggő – tények igazolásának módjára vagy formájára; vonatkozó részletes szabályokat, valamint

c) a jogvédelmi eszköz mindenki számára történő megismerhetővé tételére⁴ vonatkozó részletes szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap a települési – a fővárosban kerületi – önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben

a) jogvédelmi eszköz alkalmazását vezesse be;

b) határozza meg a jogvédelmi eszköz alkalmazása alóli mentesség vagy kedvezmény eseteit;

c) határozza meg a betelepülés feltételeit;

d) állapítsa meg a jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kiegészítő rendelkezéseket;

e) határozza meg a jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó részletes szabályokat.

23. § [Hatálybalépés]

Ez a törvény 2025. július 1-jén lép hatályba.

²Lásd a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletet.

³Lásd a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletet.

⁴Lásd a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletet.

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önzonosság védelméről

Hatályos: 2025. 07. 01. –

Lekérdezés ideje: 2026.02.05 11:15:54

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.

25. § [Az Alaptörvény sarkalatosságára vonatkozó követelményeknek való megfelelés]

E törvény 1., 2. és 4. alcíme, valamint 22. és 24. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.



Printframe?

docid=a2500240.kor&targetdate=&printTitle=240/2025.%20%28.VII.%2031.%29%20Korm.%20rendelet&refer=https://www.google.com/

★★★★★
Értékelés 5/5Ingyenesen!
(https://chromewebstor
h=hu)

A jogszabály mai napon (2026.01.26.) hatályos állapota.

A jelek a bekezdések múltbeli és jövőbeli változásait jelölik.

Megnyitom a jogtarban (https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/ld/a2500240.kor)

240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet a helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról

[1] A Kormány kiemelt célja, hogy az önkormányzatokat segítse abban, hogy a helyi közdsségük szempontjából alapvető fontosságú helyi közügyekre, így kiemelten önzonosságuk megőrzésére, védelmére összpontosíthassanak, és ehhez megfelelő jogi eszközrendszerrel rendelkezzenek.

[2] A helyi önzonosságot alkotó, védelemre érdemes értékek településekenként eltérhetnek, de azonos települési célok és védendő értékek esetében is markánsan különböző lehet az, hogy a helyi közösséget képviselő önkormányzat milyen jogvédelmi eszköz vagy eszközök együttes vagy részleges alkalmazását igényli.

[3] A jogvédelmi eszközök hatékony érvényesítéséhez ugyanakkor elengedhetetlen az önkormányzat és a Kormány irányítása alá tartozó közigazgatási szervek, így elsősorban a kormányhivatalok szabályozott feladatmegosztása és együttműködése.

[4] A Kormány e rendelettel megalkotja azon szabályrendszert, amely rögzíti, hogy a helyi önkormányzatok mindenki számára megismerhetővé teszik a vonatkozó helyi rendeleteiket, továbbá a betelepülni szándékozó személyek részére segítséget nyújtanak annak igazolásában, hogy számukra a betelepülés megengedett-e. A Kormány rögzíti azt is, hogy a Fentiek érvényesítése a helyi önkormányzatok kötelezettsége, és egyben a területi államigazgatási szervek közreműködésének előfeltétele.

[5] 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.

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

[7] A Kormány a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (1) bekezdés a)-c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA VONATKOZÓ RÉSZLETES SZABÁLYOK

1. Az adásvételi szerződés közlésének előkészítése

1. § (1) A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hóvtv.) szerinti dologi jogvédelmi eszköz hatálya alá tartozó ingatlan adásvétele esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a Hóvtv. 3. § a) pontja szerinti betelepülőnek minősülő vevő – ha mentesség alá esik – a Hóvtv. 6. § (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban meghozott döntéssel, a Hóvtv. 6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben pedig az ingatlan felkvése szerint illetékes települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: önkormányzat) jegyzője (a továbbiakban: jegyző) által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja a mentességét.

(2) Ha a vevő mentességgel nem rendelkező betelepülő, e fejezet szerint kell eljárni.

(3) A tulajdonos mint eladó (a továbbiakban: eladó) a jegyző részére a Hóvtv. 9. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül a Hóvtv.-ben meghatározott, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződéssel azonos tartalmú vételi ajánlat (a továbbiakban: adásvételi szerződés) közlése iránti kérelmet (a továbbiakban: kérelem) nyújt be arra vonatkozóan, hogy a jegyző az adásvételi szerződést

a) a Hóvtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott jogosultakkal közvetlenül,

b) a Hóvtv. 8. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosultakkal a helyben szokásos módon hirdetményi úton

közölje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket tegye meg.

(4) A (3) bekezdésben foglalt feladatok ellátásáért díj nem számítható fel.

(5) A kérelem adattartalmát az 1. melléklet tartalmazza.

(6) A kérelmet a jegyző részére

a) a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton vagy postai úton kell megküldeni, vagy

b) személyesen kell benyújtani.

(7) A helyi önkormányzatnak a Hóvtv. 12. § (3) bekezdése és 22. § (2) bekezdés d) pontja szerinti rendelete a (6) bekezdésben meghatározottakon felül további benyújtási módot is meghatározhat.

(8) A kérelemhez mellékelni kell az adásvételi szerződés egy eredeti példányát.

2. § Ha a kérelem vagy az adásvételi szerződés a közzétételhez szükséges adatokat nem tartalmazza, a jegyző az adásvételi szerződést a kérelmezőnek – a szükséges adatok megjelölésével – visszaküldi.

3. § A jegyző a hiánytalanul benyújtott kérelem beérkezését követő 8 napon belül az adásvételi szerződésen – az eladó nevén kívül – felismerhetetlenné tesz valamennyi természetes személyazonosító adatot, az aláírásokat és minden egyéb, egyedül azonosításra alkalmas adatot, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról 2013. évi CCXXXVII. törvény 6. § 40. pontjában meghatározott hitel és pénzkölcsön nyújtásával összefüggő adatot.

2. A kérelem visszavonása

4. § (1) Az eladó a kérelmet az adásvételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza.

(2) A visszavonás alapján a jegyző az adásvételi szerződést visszaküldi az eladó részére.

(3) Ha a visszavonás az (1) bekezdésben foglalt intézkedést követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az a szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg.

3. Az adásvételi szerződés közvetlen közlése

5. § (1) A jegyző a 3. § szerinti intézkedést követően az adásvételi szerződést haladéktalanul közli a Hóvtv. 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosulttal (a továbbiakban: önkormányzati elővásárlásra jogosult), és a 3. § szerinti intézkedést követő legkésőbb 8 napon belül azonosítja a Hóvtv. 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogosultakat.

(2) A jegyző az (1) bekezdés szerinti azonosítást követően haladéktalanul gondoskodik az adásvételi szerződés (1) bekezdés szerinti azonosított, az ingatlanon telekhatáros ingatlan tulajdonosával való közléséről, azzal a figyelemfelhívással, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő jogvesztő.

6. § (1) A jegyző az önkormányzati elővásárlásra jogosulttal az adásvételi szerződést a kézbesítés megtörténtét igazoló módon közli.

(2) A jegyző az (1) bekezdés szerinti közlést

a) a polgármesteri hivatal vagy a közös önkormányzati hivatal kézbesítője útján,

b) postai úton, hivatalos iratként történő kézbesítéssel vagy

c) a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott módon

teljesíti.

7. § (1) Az adásvételi szerződést az ingatlanon telekhatáros ingatlan tulajdonosával postai úton hivatalos iratként, a tulajdoni lapon szereplő címre kell közölni.

(2) Az adásvételi szerződést kézbesítettnek kell tekinteni, ha az adásvételi szerződés közlése

a) nem lehetséges, mert az ingatlanon telekhatáros ingatlan tulajdonosának

aa) személye bizonytalan, vagy

ab) lakcíme, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen;

b) meghíúsul, mert a postai küldemény

ba) azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, vagy

bb) azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „elkötőzött” vagy „ismeretlen”, a „kézbesítés akadályozott”, vagy

bc) átvételét a címzett megtagadta.

(3) A (2) bekezdés a) pont) alpontja alkalmazása szempontjából az ingatlanon telekhatáros ingatlan tulajdonosának személye akkor minősül bizonytalanak, ha

- a) azonosítása az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján nem lehetséges, vagy
 - b) természetes személy esetén örökös, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.
- (4) A szerződés közlésének időpontja a (2) bekezdés

- a) a) pontja szerinti esetben a jogosultak azonosítására rendelkezésre álló, az 5. § (1) bekezdésében meghatározott határidő leteltét követő nap,
- b) b) pont) alpontja szerinti esetben a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanap,
- c) b) pont) bb) és bc) alpontja szerinti esetben a kézbesítés megkísérlésének napja.

4. Az adásvételi szerződés hirdteményi úton történő közlése

8. § (1) A jegyző az 5. § (2) bekezdésében meghatározott határidőn belül gondoskodik az adásvételi szerződésnek a Hóvtv. 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti jogosultak részére történő hirdteményi közléséről, azzal a figyelemfelhívással, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő jogvesztő.

- (2) Az adásvételi szerződés hirdteményi úton történő közlése az önkormányzat polgármesteri hivatalának vagy a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik.
- (3) A (2) bekezdés szerinti kifüggesztéssel egyidejűleg az adásvételi szerződés tájékoztató jelleggel több önkormányzati intézmény hirdetőtábláján vagy más, helyben szokásos módon is közzétehető.
- (4) A jegyző a kifüggesztett adásvételi szerződésre rővezeti a kifüggesztés időpontját és a jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő első és utolsó napját.

9. § (1) A kifüggesztett adásvételi szerződések széles körben történő megismertetése érdekében a kifüggesztéssel azonos időtartamban az önkormányzat hivatalos honlapján tájékoztató jelleggel

- a) a hirdteményi úton közzétett adásvételi szerződés közzétehető, valamint
 - b) a hirdteményi úton történő közlés tényéről elektronikus tájékoztató tehető közzé.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti tájékoztató legalább a következő adatokat tartalmazza:
- a) az adásvételi szerződés kifüggesztésének helye,
 - b) az adásvételi szerződés kifüggesztésének időpontja és az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő első és utolsó napja,
 - c) az adásvételi szerződésben szereplő
 - ca) ingatlan(ok) adatai: település, fekvés, helyrajzi szám, területnagyság, művelési ág vagy kivett megnevezés, jogi jelleg, tulajdoni hányad,
 - cb) ellenszolgáltatásként megjelölt vételár megjelölése,
 - d) figyelemfelhívás arra, hogy a tájékoztató nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.
- (3) A 3. §-nak megfelelően felismerhetetlenné tett adatok a tájékoztatóban nem szerepelhetnek.

5. Az elővásárlás lezárása

10. § (1) Ha a Hóvtv. 9. § (3) bekezdése szerinti határidő (a továbbiakban: joggyakorlási határidő) utolsó napja olyan nap, amikor a polgármesteri hivatalban vagy a közös önkormányzati hivatalban munkaszüneti nap vagy amelyen igazgatási szünet van, a joggyakorlási határidő a következő munkanapon jár le.

- (2) Amennyiben a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi.
- (3) Amennyiben a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől vagy annak képviselőjétől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.
- (4) Amennyiben a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat mentességgel nem rendelkező betelepítőtlől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.

11. § (1) Az elfogadó jognyilatkozat megtétele során a telekhatárság tényét – az e rendelet 5. §-ában meghatározott azonosításra figyelemmel – nem kell igazolni.

(2) A Hóvtv. 8. § (7) bekezdése alkalmazásában az az ingatlan minősül közelebbinek, amelynek az adásvétel tárgyát képező ingatlantól mért távolsága – közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton történő gyólogos közlekedést alapul véve – rövidebb.

(3) A (2) bekezdést a társasházi lakások, lakásszövetkezeti lakások, valamint sor- vagy ikerházi lakások esetén is megfelelően alkalmazni kell.

(4) Ha az adásvételi szerződés tárgya a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény hatálya alá tartozó zártkerti ingatlan (a továbbiakban: termőföldnek minősülő zártkerti ingatlan), az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell az elővásárlónak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. és 14. §-ában előírt tartalmú nyilatkozatait, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott adatokat.

(5) Ha az adásvételi szerződés tárgya termőföldnek minősülő zártkerti ingatlan, az elfogadó jognyilatkozathoz – a (6) bekezdésben meghatározott eset kivételével – csatolni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv által a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerzési képesség fennállásáról – ideértve a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltakat is – kiállított hatósági bizonyítványt is. Ennek elmaradása esetén – a (6) bekezdésben foglalt kivételtől eltekintve – a nyilatkozat érvénytelen.

(6) Az (5) bekezdésben foglaltak szerinti hatósági bizonyítvány csatolása akkor mellőzhető, ha a joggyülethez a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdése alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

12. § (1) A jegyző az adásvételi szerződést a joggyakorlási határidő utolsó napját követő munkanapon veszi le a hirdetőtábláról.

(2) A jegyző a hozzá benyújtott adásvételi szerződést és az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatait a Hóvtv. 9. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint, a (3) bekezdésben meghatározott tartalmú iratjegyzékkel együtt megküldi az eladó részére.

(3) Az iratjegyzékben a jegyző nyilatkozik, hogy a Hóvtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerint közvetlenül értesítendő személyeknek a közvetlen értesítés szabályszerűen megtörtént, valamint feltünteteti

- a) a szabályszerű kézbesítést igazoló okiratok, így különösen térítvény, elektronikus kézbesítési igazolás, átvételi elismervény azonosító számát,
 - b) ha a közvetlenül értesítendő nyilatkozott, a nyilatkozattételi határidő lejáratának dátumát.
- (4) Az iratjegyzék tartalmazza továbbá az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatainak darabszámát és benyújtásuk időpontját, továbbá a nyilatkozattevő
- a) természetes személyek
 - aa) nevét,
 - ab) lakcímét,
 - b) gazdasági társaság, gazdálkodó és egyéb szervezet
 - ba) nevét, megnevezését,
 - bb) székhelyét,
 - bc) nyilvántartási számát,
 - bd) képviselőjének nevét, a képviselet jogcímét.

(5) Ha elfogadó jognyilatkozatot nem nyújtottak be, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni.

(6) Az iratjegyzék a tulajdonjog-bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban az elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségek igazolására felhasználható.

(7) A Hóvtv. 9. § (12) bekezdése szerint átvett jognyilatkozatokat a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésének általános követelményeiről szóló 335/2005. (XII. 29.) Korm. rendelet 11. §-ában meghatározottak szerint nem selejtezhetőnek kell minősíteni, és azok megőrzéséről az iratkező – határidő megjelölése nélkül – helyben gondoskodik.

13. § (1) Ha az adásvételi szerződés tárgya termőföldnek minősülő zártkerti ingatlan, és a Hóvtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, akkor az eladó – a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével – a 12. § (2) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kezdeményezi a mezőgazdasági igazgatási szervnél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti hatósági eljárás lefolytatását.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya

- a) termőföldnek minősülő zártkerti ingatlan, de az adásvételi szerződés mentes a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti hatósági eljárás alól, vagy



b) nem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény hatálya alá tartozó zártkerti ingatlan,

és a Hóvtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az e rendelet szerinti az elővásárlási jogával, akkor az eladó a 12. § (2) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül megteszi a szükséges intézkedéseket az adásvételi szerződésnek a más jogszabály, valamint a megállapodás alapján elővásárlási joggal rendelkező személyekkel történő közlése iránt, kivéve, ha más jogszabály, valamint megállapodás alapján nem áll fenn más személynek elővásárlási joga.

II. FEJEZET

A SZEMÉLYI JOGVÉDELMI ESZKÖZÖKHÖZ KAPCSOLÓDÓ RENDELKEZÉSEK

6. A lakcímbjelentési eljárással kapcsolatos különös szabályok

14. § (1) A fővárosi és vármegyei kormányhivatal személyiadat- és lakcímniveltartási feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 26. §-a szerinti lakcímbjelentési eljárás során a Hóvtv. 10. § szabályozási tárgyát érintő lakcímbjelentési kérelmet – az egyéb jogszabályban írt feltételek igazolása esetén – akkor teljesíti,
- a) ha a lakcímbjelentéssel érintett címre vonatkozóan nincs hatályban a Hóvtv. 22. § (2) bekezdése szerint megalkotott önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet),
- b) ha az önkormányzati rendelet az érintett cím tekintetében nem tartalmaz a Hóvtv. 10. § (1) bekezdés a) vagy b) pontjai szerinti lakcímlétesítést tiltó vagy feltételhez kötő korlátozó rendelkezést, vagy
- c) ha a jegyző igazolja, hogy a kérelmező az érintett címen lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthet.
- (2) Ha a lakcímbjelentéssel érintett település képviselő-testületének önkormányzati rendelete rendelkezik arról, hogy a betelepülő(k) számára lakcím meghatározott feltétellel létesíthető, akkor a kérelmezőnek a lakcímlétesítési eljárásban a lakcímbjelentési kérelemhez a Hóvtv. 10. § (4) bekezdése szerinti önkormányzati hozzájárulást csatolnia kell.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározottakat a Hóvtv. 10. § (5) bekezdésében meghatározott esetben is megfelelően alkalmazni kell.

7. Egyes tények igazolásának rendje az önkormányzat eljárásában

15. § (1) A Hóvtv. 6. § (1) bekezdés a)–i) pontja szerinti mentesség fennállása hatósági bizonyítvány, igazolvány vagy nyilvántartás adatával, továbbá bármely olyan okirat felhasználásával igazolható, amely alkalmas az adott mentességi ok meglétének alátámasztására.
- (2) A Hóvtv. 6. § (1) bekezdés c), d) és f) pontja tekintetében a mentesség különösen foglalkoztatotti jogviszony vagy munkavégzésre irányuló bármely jogviszony fennállásáról vagy tervezett létesítéséről szóló irattal igazolható.
- (3) A Hóvtv. 6. § (1) bekezdés e) pontja tekintetében a mentesség lakáscélú állami támogatás megítéléséről támogatási szerződéssel vagy határozattal, adásvételi szerződéssel igazolható.
- (4) A Hóvtv. 6. § (1) bekezdés g) pontja tekintetében a mentesség hallgatóijogviszony-igazolással, beiratkozási nyilatkozattal, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott adattal igazolható.
- (5) A Hóvtv. 6. § (1) bekezdés h) pontja tekintetében a mentesség az intézmény igazolásával, bentlakásos elhelyezésről szóló határozattal vagy felvételi dokumentummal, büntetés-végrehajtási intézmény esetén az adott intézmény által kiállított elhelyezési igazolással igazolható.
- (6) Közhiteles nyilvántartásból megismerhető adat beszerzéséről a jegyző hivatalból intézkedik.

III. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

8. A jogvédelmi eszköz megismerhetővé tétele

16. § (1) A jegyző az önkormányzati rendelet közzétételéről a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában foglaltak szerint gondoskodik. Amennyiben ezen önkormányzati rendelet kihirdetése és hatálybalépése között 5 vagy annál kevesebb munkanap áll rendelkezésre, akkor a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételről a jegyző legkésőbb a rendelet hatálybalépését megelőző munkanapon köteles gondoskodni.
- (2) Az önkormányzat az önkormányzati rendelettel bevezetett jogvédelmi eszközről a hivatalos honlapján – elsődlegesen a honlap kezdőoldalon vagy közvetlenül a kezdőoldalról elérhető aloldalon – tájékoztatást nyújt.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott tájékoztatásban meg kell jelölni a jogvédelmi eszköz típusát, továbbá – típusonként – közzétehető összefoglalót kell tartalmaznia a jogvédelmi eszközre vonatkozó szabályokról és a betelepülés feltételeiről.
- (4) A Kormány vagy központi kormányzati igazgatási szerv irányítása alatt álló államigazgatási szervet a jogvédelmi eszközök érvényre juttatásához kapcsolódó feladat kizárólag akkor terhel, ha az önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének eleget tett.

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

17. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelethez

Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelem tartalma

- 1.
- 1.1. A kérelmező adatai:
- 1.1.1. természetes személy kérelmező esetén
- a) természetes személyazonosító adatai,
- b) lakcíme, értesítési címe.
- 1.1.2. gazdasági társaság, gazdálkodó és egyéb szervezet kérelmező esetén
- a) a szervezet megnevezése,
- b) székhelye,
- c) a képviseletében eljáró személy családi és utóneve, képviselői minősége, lakcíme.
- 1.2. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adatok földrészletenkénti bontásban:
- a) a település neve,
- b) az ingatlan
- ba) helyrajzi száma,
- bb) területnagysága,
- bc) művelési ága vagy kivett megnevezése,
- c) az átruházással érintett tulajdoni hányad.
- 1.3. A kérelmező közlés iránti kérelme, a kérelmező aláírása, gazdálkodó szervezet, egyéb szervezet kérelmező esetében a bélyegzőlenyomata és az aláírás dátuma.
- 1.4. A kérelmező nyilatkozata arról, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelőek.
2. A jegyző által feltüntetendő tartalmi elemek:
- 2.1. A postai úton érkező közzétételi kérelem esetén a kérelem érkezési ideje.
- 2.2. Személyesen átvett közzétételi kérelem esetén az átvételi időpontja.
- 2.3. A jegyző aláírása, bélyegzője és az aláírás dátuma.