

A rendelet-tervezet elfogadásához
minősített többség szükséges!

4. számú előterjesztés
Medina Község Önkormányzati Képviselő-testülete
2025. november 26. napján 17⁰⁰ órakor tartandó rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a helyi önazonosság védelméről szóló rendelet megalkotásáról

Előterjesztő: Lang Katalin polgármester

Előterjesztést készítette: dr. Herczig Hajnalka jegyző

Törvényességi ellenőrzést végezte: dr. Herczig Hajnalka jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés az Alaptörvény XXVII. cikk (1) bekezdésében meghatározott, a helyi közösség önazonosságához való jogának biztosítása érdekében, az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján megalkotta a helyi önazonosság védelméről 2025. évi XLVIII. törvényt, amely alapján a települési önkormányzat önvédelmet gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja az ellenőrizhetetlen lakosságbővülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben.

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény preambuluma szerint „Megvédjük településeink önazonosságát. Új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében. Az Alaptörvény tizenötödik módosításával a helyi közösségek önazonosságához való joga immár alkotmányos védelem alá került. Ez lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy – saját döntésük alapján – szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket. A cél nem az elzárkózás, hanem a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása. A túlzott mértékű lakosságbővülés vagy a tömeges ingatlanvásárlás több településen a fiatalok kiszorulását és a település jellegének sérülését vagy elvesztését eredményezte. Az új jogi eszközökkel a közösségek hatékonyabban védhetik meg életformájukat a kívánnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. E törvény hatálybalépésével a közösségeknek jogi eszközeik lesznek arra, hogy megvédjék az önazonosságukat, és ők dönthessenek arról, hogy milyen irányban fejlődjön a településük. Az új szabályozás célja, hogy összhangot teremtsen az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrzi a magyar falvak, városok és közösségek értékeit a következő generációk számára is. A helyi közösségek jövője a saját kezükbe kerül.”

Az Közös Önkormányzati Hivatal vezetői folyamatosan figyelemmel kísérik a témában eddig meghozott önkormányzati rendeleteket és ezek figyelembevételével elkészült egy tervezetet, amely alapjául, kiindulópontul szolgálhat egy saját rendeletnek. Természetesen a képviselő-testület dönthet úgy, hogy nem kíván ilyen jellegű rendeletet alkotni, vagy úgy is, hogy a jogvédelem bizonyos formáit alkalmazza csak.

Amennyiben jelen formában kívánják elfogadni a rendeletet, akkor javaslom az alábbi rendelet-tervezet elfogadását:

Medina Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (I.1.) rendelete
a helyi önazonosság védelméről

Medina, 2025. november 19.

Lang Katalin sk.
polgármester

Medina Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (I. 1.) önkormányzati rendelet-tervezete a helyi önazonosság védelméről

[1] Az Országgyűlés az Alaptörvény tizenötödik módosításával, majd a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény elfogadásával megteremtette a helyi önkormányzatok jogát arra, hogy helyi rendeletben szabályozhassák, határozhassák meg, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni, így biztosítva a településük fejlődését, megőrizve a hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket.

[2] Medina Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésben meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Medina község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendeletet alkalmazni kell:

- a) belföldi és külföldi természetes személyek ingatlanszerzésére,
- b) belföldi és külföldi természetes személyek lakcím (a továbbiakban: lakóhely, tartózkodási hely vagy szálláshely) létesítésére,
- c) az a)–b) pontban foglaltakkal kapcsolatosan megállapított helyi eljárási szabályokra.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

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

- a) Elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz)
- b) Lakcímlétesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz)
- c) Lakcímlétesítési engedély (dologi 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 esetén – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – elővásárlási jog illeti meg az alábbi sorrendben

- a) Medina Község Önkormányzatot,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát, ha az elővásárlási jogosultságát keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.
- c) a Medina településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt, ha az elővásárlási jogosultságát keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.

(2) Az ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük. Az adásvételi szerződéssel együtt a jegyző részére meg kell küldeniük a helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján, a jelen rendelet 1. melléklete szerinti adattartalom szerinti adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet is.

(3) Az elővásárlási jog gyakorlásáról való, egyedi eljárásban történő döntés jogköre a Képviselő-testületet illeti meg. Az eljárást a helyi önzonosság védelme érdekében bevezeti a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (továbbiakban: Hövtv.) 9. §-a, illetve a Korm.rendelet 1-13.§ -ai alapján kell lefolytatni.

(4) A döntés meghozatalát megelőzően a Képviselő-testület dönt a személyes meghallgatás szükségességéről. A meghallgatás helyéről és időpontjáról a Képviselő-testület a jegyző útján értesítést küld az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy vagy az ingatlant vásárolni kívánó kiskorú nevében eljáró törvényes képviselője vagy gyámja (a továbbiakban együtt: ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy) részére.

(5) Amennyiben a Képviselő-testület személyes meghallgatást rendel el, azon az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy köteles megjelenni és a neki feltett kérdésekre válaszolni. A Képviselő-testület elrendelheti az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személlyel közösen költöző nagykorú személy(ek) meghallgatását is.

(6) A Képviselő-testület döntése ellenére a meghallgatáson meg nem jelenő ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy vagy a meghallgatáson szintén meg nem jelenő, vele közösen költöző nagykorú személy esetében a Képviselő-testület dönthet arról, hogy a későbbiekben tulajdont szerző betelepülő vagy a vele költöző nagykorú személy – együttműködése hiányára tekintettel - Medina községben lakcímet nem létesíthet.

4. Lakcímlétesítési tilalom

4. § Nem létesíthet Medina község közigazgatási területén található ingatlan vonatkozásában lakcímet

a) az a büntetett előéletű személy, akit a bíróság emberölés, emberrablás, emberkereskedelem és kényszerszolgálat, a nemi élet szabadsága és a nemi erkölcs elleni bűncselekmény, kábítószer-kereskedelem vagy kábítószer birtoklása elkövetése miatt jogerősen elítélt,

b) az az a) pontban foglaltakon túli bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen elítélt, büntetett előéletű személy, aki a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült, a mentesülés bekövetkezéséig,

c) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy éve folyamatosan fennálló társadalombiztosítási jogviszonnyal,

d) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy éve folyamatosan fennálló munkaviszonnyal vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal, ideértve a gyermekgondozás-nevelés miatt igénybevett családtámogatási ellátásokat is,

e) az, aki a kérelem benyújtásakor nem tudja igazolni, hogy rendszeres, a minimálbért elérő jövedelemmel rendelkezik,

f) az, aki, vagy akinek a tulajdonában vagy vezetése alatt álló gazdasági társasága a kérelem benyújtásakor szerepel a Nemzeti Adó-és Vámhivatal adóhiányosok, hátralékosok, végrehajtás alatt állók adatbázisában,

g) az, akit a Képviselő-testület – mérlegelési jogkörében meghozott döntésével – a rendelkezésére álló információk birtokában, a betelepülő személy ismert előélete alapján, a betelepülő személy személyes meghallgatását követően a közösségi együttélés szabályainak betartására alkalmatlannak tart.

5. Lakcímlétesítési engedély

5. § (1) Medina község közigazgatási területén történő lakcím létesítéséhez a Képviselő-testület engedélye szükséges.

(2) A Hövtv. 6. § (1) bekezdésében foglalt mentességi körbe tartozó személynek nem kell kérelmet benyújtania, azonban lakcímlétesítés céljából tett bejelentésében a mentességet, a mentesség Hövtv. 6. § (1) bekezdésében foglalt konkrét okának megjelölésével a Korm. rendelet 15. §-ában foglalt előírások szerint igazolnia kell. A tudomásulvételtől a jegyző egyszerűsített eljárásban, a bejelentés beérkezését követő 30 napon belül tájékoztatja a bejelentőt.

(3) A Hövtv. 6. § (1) bekezdésében foglalt mentességi körbe nem tartozó személy részére a lakcímlétesítési engedélyt a Képviselő-testület kérelemre, egyedi döntésével, személyes meghallgatást követően vagy annak lefolytatása nélkül adja ki. Amennyiben a Képviselő-testület meghallgatást kíván tartani, a meghallgatás helyéről és időpontjáról a jegyző útján értesítést küld az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy részére.

(4) A lakcímlétesítés iránti kérelmet a rendelet 2. melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtania a kérelmezőnek a jegyzőnek címezve

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

b) postai úton, vagy

c) személyesen.

(5) A lakcímlétesítés iránti kérelemhez csatolni kell:

a) adásvételi, bérleti szerződést vagy a hozzátartozói jogállást bizonyító közokiratot vagy annak hiteles másolatát,

b) a lakcímlétesítéssel kapcsolatos egyéb, a mellékletben felsorolt, lényeges tényeket igazoló közokiratokat,

c) a (8) bekezdésben meghatározott betelepülési hozzájárulás megfizetését bizonyító okiratot, vagy a megfizetés alóli mentességi kérelem benyújtását.

(6) A lakcímlétesítési 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.

(7) Amennyiben a hiánypótlásra előírt határidő eredménytelenül telik el, úgy a lakcímlétesítési kérelmet el kell utasítani.

(8) Amennyiben a Képviselő-testület a lakcímlétesítési kérelmet a benyújtásától számított 30 napon belül nem bírálja el, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(9) Amennyiben a Képviselő-testület a betelepülőt személyes meghallgatásra hívja be és a betelepülő a meghallgatáson nem jelenik meg, a Képviselő-testület nem járul hozzá a lakcímlétesítéshez.

6. Mentesség

6. § (1) A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) 6. § (1) bekezdés a)-i) pontjában meghatározott mentességet az önkormányzat biztosítja a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 1. §-ában foglaltak szerint.

(2) A mentesség megállapítása iránti kérelemnek tartalmaznia kell

a) a kérelmező természetes személyazonosító adatait, lakóhelyét, értesítési címét,

b) a mentességnek a Hövtv. 6. § (1) bekezdése szerinti jogcímét és

c) a mentesség jogcímének igazolására benyújtott dokumentum megnevezését.

(3) A mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolni kell a mentesség jogcímét igazoló dokumentumot.

(4) Az e rendeletben meghatározott betelepülési feltételek alóli mentesség igazolásának rendjére a Korm. rendelet 15. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

7. § (1) A képviselő-testület a Hövtv. 6. § (1) bekezdésében foglaltakon túl további személyi kör vonatkozásában mentességet nem vezet be, kedvezményes betelepülési feltételeket nem állapít meg.

(2) A mentességgel nem rendelkező betelepülő kérelmére, méltányosságot megalapozó körülmények igazolt fennállása esetén, a képviselő-testület a betelepülési hozzájárulás megállapított mértékét csökkentheti vagy elengedheti.

7. A jogellenes lakcímlétesítés esetén alkalmazandó jogkövetkezmények

8. § (1) Jogellenes betelepülésnek minősül az e rendelet szabályainak figyelmen kívül hagyásával, illetve megsértésével történő lakcímlétesítés, továbbá a településen való életvitelszerű lakás.

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

(3) A bírság maximális összege a Szankció törvény 10. § (3) bekezdése alapján természetes személyek esetén 200.000.- Ft. A Képviselő-testület a bírság összegéről egyedi eljárásban dönt.

8. Záró rendelkezés

9. § Ez a rendelet 2025. november 27-én lép hatályba.

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 megfelelnek.

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 átvétel időpontja.

2.3. A jegyző aláírása, bélyegzője és az aláírás dátuma.

Lakcímlétesítés 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/szálláshely létesítésére irányul (a megfelelő aláhúzendő)

2. Fent jegyzett kérelmező kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi ingatlanban részemre és hozzátartozóim részére a lakcímlétesítéshez hozzájárulni szíveskedjen. Kijelentem, hogy a vonatkozó dokumentumokat hiánytalanul csatoltam, a betelepülési hozzájárulást az Önkormányzat részére megfizettem/a megfizetés alóli mentességemet kérem (a megfelelő aláhúzendő), a következő – rendelet szerinti – indok alapján:

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:

4.3. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan tulajdonosának neve:

5. Csatolandó mellékletek:

5.1. Igazolás közoktatási intézménybeli jogviszony fennállásáról

5.2. Igazolások iskolai végzettségekről

5.3. Igazolás munkaviszony/nyugdíj jogviszony (a megfelelő aláhúzendő) fennállásáról

5.4. Egyéb, általam szükségesnek tartott, csatolt igazolások (különös tekintettel a 4. §-ban foglalt előírásokra:

6. Fent nevezett kérelmező jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy a feltüntetett adatok és a csatolt mellékletek a valóságnak megfelelnek, azok tartalmáért felelősséget vállalok.

7. Aláírás, dátum