

ELŐTERJESZTÉS
Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 8. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:	2./A helyi önzonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotása
A napirend előterjesztője:	Kovács Tamás polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző
Döntéshozatal módja:	minősített többséggel, nyílt szavazással
Melléklet:	Előzetes hatásvizsgálati lap Rendelet-tervezet Indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

2025. július 1-jén lépett hatályba a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.), 2025. augusztus 1-jén pedig hatályba lépett a további részletszabályokat megállapító, a helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet).

A Hötv. lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy saját döntésük alapján szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket. A törvény megalkotásának indoka az volt, hogy sok településen a lakosság szám növekedése és az ezzel járó tömeges ingatlanvásárlás a fiatalok kiszorulását, a település jellegének elvesztését vagy sérülését eredményezte. A Hövtv. hatálybalépésével az önkormányzatok jogi eszközöket kaptak arra, hogy megvédjék önzonosságukat, és dönthessenek arról, milyen irányban fejlődjön tovább a településük.

Az **Alaptörvény XXVII. cikk (1)** bekezdése alapján mindenkinek, aki törvényesen tartózkodik Magyarország területén, joga van a szabad mozgáshoz és tartózkodási helye szabad megválasztásához. A tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önzonosságához való alapvető jogának sérelmével.

A Hötv. 2. § -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.

A helyi önzonosságához való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosság számának nem kívánt növekedését, valamint felléphet 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 Hötv.-t az önzonosságához való jog érvényesítésére a helyi közösség képviseletére jogosult települési – a fővárosban kerületi – önkormányzatra és a betelepülőre kell alkalmazni. **A törvény hatálya nem terjed ki ugyanakkor**

- 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.

ELŐTERJESZTÉS
Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 8. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

A Hövtv. 3. § a) pontja alapján **betelepülő**: az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.

A Hövtv. 3. § c) pontja alapján a törvény alkalmazása szempontjából **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.

II. Az önkormányzat rendeletalkotási joga

A Hövtv. 22. § (2) bekezdése értelmében felhatalmazást kap a települési 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.

Az önkormányzatok a törvényben meghatározott jogvédelmi eszközök alkalmazásával meghatározhatják azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni. 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.

Az önkormányzat a rendelet megalkotása során 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 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 önkormányzat szabályozási szabadága

Az önkormányzat

- a) a törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz igénybevételéről,
- b) a 6. §-ban foglalt kereteken túl szabadon dönt a mentességek bevezetéséről.
- c) rendeletében a jogvédelmi eszközök közül **egyidejűleg többet is alkalmazhat**.
- d) valamely jogvédelmi eszköz alkalmazását az (5) és a (6) bekezdés szerint, részlegesen is bevezetheti.
- e) rendelkezhet akként, hogy
 - ea) a dologi jogvédelmi eszköz csak *meghatározott ingatlantípusokra* vonatkozik;
 - eb) a személyi jogvédelmi eszköz *kizárólag a lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre* vonatkozik.

ELŐTERJESZTÉS
Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 8. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

III.2. Személyi jogvédelmi eszköz:

III.2.1. Lakcímlétesítés tilalma vagy feltételekhez kötése:

Ennek keretében az önkormányzat rendeletében dönthet arról, hogy a betelepülő számára **lakcím**

- a) **nem létesíthető, vagy**
- b) az önkormányzat rendeletében **meghatározott feltétellel létesíthető.**

A b) pont alapján az önkormányzat rendeletben előírhatja, hogy

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

A b) pont szerinti feltétel előírható a lakcímlétesítés előfeltételeként, vagy a lakcímlétesítést követően meghatározott időn belül, vagy folyamatosan teljesítendő feltételként.

III.2.2. Betelepülési hozzájárulás:

A Hövtv. 11. §-a pedig a személyi jogvédelmi eszközként szabályozott betelepülési hozzájárulással kapcsolatban úgy rendelkezik, hogy az önkormányzat a betelepülést hozzájárulás fizetéséhez kötheti, amelynek szabályait az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

A Hövtv. részletes szabályokat állapít meg az egyes jogvédelmi eszközökkel kapcsolatban.

A Hövtv. 6. §-a számos mentességi esetet fogalmaz meg, vagyis az alább felsoroltakra nem vonatkoznak a törvény és az önkormányzati rendelet szabályai.

A Hötv. a **betelepülőkre vonatkozó tilalmak, feltételek és korlátozások alól mentesíti azt, 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.

Az önkormányzat rendeletében további mentességek, kedvezmények megállapítására is felhatalmazást kap.

III. 3. Az önkormányzat által alkalmazható szankciók:

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

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

ELŐTERJESZTÉS
Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 8. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

f) a személyi jogvédelmi eszköz alkalmazását *valamely településrészre vagy a település valamely földrajzilag egyértelműen lehatárolható vagy meghatározható területére is bevezetheti.*

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

ga) mérlegelést nem tűrő (a továbbiakban: objektív) vagy

gb) mérlegelést lehetővé tévő

feltételeit.

A rendeletalkotás korlátai:

Az önkormányzat a jogvédelmi eszközzel kapcsolatos tartalmi feltételeket egy naptári évben legfeljebb egy alkalommal változtathatja meg.

III. A helyi önazonosság védelmének eszközei

A Hövtv. 7. §-a alapján 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).

III.1. Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása.

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

Lényege, hogy 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, ezen belül

ba) a telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkezők

bb) a telekhatáros ingatlanon tartózkodási hellyel rendelkezők

c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal

ca) a településen lakóhellyel rendelkezők

cb) a településen tartózkodási hellyel rendelkezők

rendelkező személy részére.

Az a-c) pontokban foglalt elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik.

A b) és c) pontban foglalt személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlásra jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább már öt éve fennáll.

A ca) pontban és cb) szerinti jogosulti csoportokon belül az élvez elsőbbséget, akinek az ingatlanja az adásvétel tárgyát képező ingatlanhoz közelebb helyezkedik el. E rendelkezés alkalmazásában az az ingatlan minősül közelebbinek, amelynek az adásvétel tárgyát képező ingatlantól mért távolsága – közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton történő gyalogos közlekedést alapul véve – rövidebb.

ELŐTERJESZTÉS
Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 8. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki. A törvény szerinti ügyekben a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott figyelmeztetés nem alkalmazható.

IV. A rendeletet megalkotásának indoka, előzetes hatásvizsgálat

Nagybakónak község sajátos településszerkezeti, társadalmi és gazdasági jellemzői indokolják a Hövttvben meghatározott jogvédelmi eszközök bevezetését.

A település természeti adottságai, a festői környezet, valamint Nagykanizsa és a népszerű fürdőváros, Zalakaros közelsége jelentős vonzerőt jelentenek mind az itt élő ingatlantulajdonosok, mind az ide költözni szándékozók számára. Nagybakónak 5000 fő alatti, előregedő kistelepülés, lakosság száma 2025. január 1-jén 416 fő. Ilyen településméret mellett minden nagyobb ütemű betelepülési hullám aránytalanul erősen hat a helyi közösség összetételére, kohéziójára, a meglévő szokások és hagyományok átörökítésére. Az elmúlt öt évben 40 külföldi állampolgárságú személy létesített lakcímet a településen, akik jellemzően a település belterületén telepedtek le, de akadnak olyanok is, akik a település zártkerti területein kezdtek új életet. Közülük kevesen értik és beszélik a magyar nyelvet, ezért a velük való kommunikáció nehezített.

A hagyományos falusi életforma és társadalmi rend fenntartása csak akkor biztosítható, ha a településnek van eszköze a gyors külső változások kezelésére. A település infrastruktúrája (úthálózat, csatornázottság, közművek), valamint az önkormányzat által fenntartott közszolgáltatások (igazgatási feladatok, közterületfenntartás, helyi rendezvények, stb.) csak bizonyos létszámú lakosságot képesek megfelelő színvonalon kiszolgálni. A szabályozatlan és tömeges betelepülés könnyen túlterhelést okoz, ami rontja az életminőséget, és a település fenntartható fejlődését veszélyeztetné. A közszolgáltatások fejlesztése többletköltségekkel jár, amelyre külön forrást nem tud biztosítani az önkormányzat.

A megnövekedett külföldi kereslet és a támogatott lakáshitelek következményeként a helyben szokásos ingatlanárak a korábbi években megszokotthoz képest a többszörösére emelkedtek, nehezítve ezzel a településen letelepedni szándékozó, vagy helyben maradó fiatalok ingatlanhoz jutását. A megnövekedett ingatlanárak, a munkalehetőség hiánya, a rossz infrastrukturális feltételek a fiatalok elvándorlását erősítik.

A szabályozás preventív jellegű: a helyi közösség hosszú távú érdekét védi, miközben jogszerű, átlátható keretek között biztosítja a betelepülni kívánók számára az eljárások kiszámíthatóságát. A közösség érdeke, hogy a település társadalmi szerkezete ne boruljon fel rövid időn belül, a helyi közszolgáltatások teherbírása ne kerüljön veszélybe, és a település értékes környezeti és épített öröksége, hagyományai fennmaradjanak.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a képviselő-testület alkosson rendeletet a helyi önazonosság védelméről és e körben dologi jogvédelmi eszközként az elővásárlási jog intézményét vezesse be, amely az önkormányzat számára és a törvényben szabályozott elővásárlásra jogosultak számára biztosít lehetőséget az ingatlan megszerzésére.

A rendelet megalkotásának célja nem a betelepülés korlátozása önmagában, hanem annak biztosítása, hogy az a település teherbírásával, hagyományaival és jövőképével összhangban valósuljon meg.

A rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 19. § (2) bekezdésében előírtaknak megfelelően a lakosság közvetlen tájékoztatására a www.nagybakonak.hu honlapon keresztül közzétételre kerül.

ELŐTERJESZTÉS
Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 8. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2. napirendi pont

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni, az alábbi tényezőkre vonatkozóan:

A rendelet-tervezet címe: Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XII...) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelemről

Társadalmi hatás: A rendelet-tervezet alapvető célja Nagybakónak község helyi társadalmi szerkezetének, hagyományainak és településképének megőrzése. A jogvédelmi eszköz bevezetése hozzájárul a település közösségének stabilitásához azáltal, hogy kontrollált keretek közé helyezi a betelepülési folyamatokat, és biztosítja, hogy azok összhangban maradjanak a település hagyományos karakterével és teherbíró képességével. Az önkormányzat és a település lakóinak biztosított elővásárlási jog lehetővé teszi, hogy az adásvétellel érintett ingatlan önkormányzat, vagy a település lakói tulajdonába kerüljön, elősegítve ezáltal az önkormányzat közösség - és településfejlesztési céljainak megvalósítását, a község társadalmi szerkezetének, a hagyományos falusi jelleg és településkép megőrzését, a fiatalok helyben maradását.

Gazdasági hatása: A szabályozott betelepülés elősegíti a közszolgáltatások hatékonyabb tervezhetőségét, és csökkenti az olyan rendkívüli kiadások kockázatát, amelyek hirtelen demográfiai változásokból adódhatnak. Az önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlásával olyan stratégiai vagyongazdálkodási céljait valósíthatja meg, amely hosszú távon a település fejlődését eredményezheti.

Költségvetési hatása: A z elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben többletköltséggel jár, amelyet tervezni szükséges.

Környezeti hatás: A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.

Egészségi következmények:

A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásának az adminisztratív feladatokat tekintve új, többlet terheket eredményező hatása van, a rendelet végrehajtásához kapcsolódó új ügytípusok ellátása többletfeladatot jelentenek az önkormányzati ügyintézés folyamatában.

A rendelet megalkotásának szükségessége: a rendelet megalkotása nem kötelező, a Hövtv. szerinti jogvédelmi eszközök bevezetése és alkalmazása a települési önkormányzat döntésének függvénye.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: a jogalkotás elmaradása Nagybakónak település történelmi, kulturális, társadalmi és környezeti értékeinek kockáztatásával járhat, valamint jelentős, akár visszafordíthatatlan terheket róhat az önkormányzatra és a helyi közösségre.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Nagybakónak, 2025. december 3.



Kovács Tamás s.k.
polgármester

Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
a helyi önazonosság védelméről

[1] Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testülete elkötelezett a kialakult helyi társadalmi rend, a települési hagyományok és értékek védelme, valamint azok megőrzése iránt.

[2] A rendelet célja, hogy a képviselő-testület a törvényben biztosított jogvédelmi eszközök alkalmazásával megvédje a helyi társadalom életformáját, hagyományait, szokásait és rétegződését.

[3] A képviselő-testület - a lakosság és az ingatlan tulajdonosok által támasztott követelményekkel összhangban – szabályozni és ezzel együtt védeni kívánja a település fejlődését, társadalmi rendjét, hagyományait, szokásait, ezáltal megőrizve az önazonosságot alkotó, védelemre érdemes települési értékeket a jövő generációk számára.

[4] Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Nagybakónak Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az ingatlanokkal kapcsolatos jogügyletekre dologi jogvédelmi eszközként elővásárlási jogot vezet be.

(2) Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlása a képviselő- testület hatásköre.

2. §

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

Nagybakónak, 2025. december ..

