

Kerta Község Önkormányzata Képviselő-testületének

3 /2026. (II.16.) önkormányzati rendelete

a települési önazonosság védelméről

[1] A rendeletalkotás célja, hogy az önkormányzat megteremtse annak lehetőségét, hogy az elővásárlás mint jogvédelmi eszköz alkalmazásával a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlantulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesíthető legyen.

[2] Kerta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésének a) és c) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 5.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Képviselő-testület a Kerta község közigazgatási területén lévő ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása esetén elővásárlási jogot biztosít a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 8. §-ában meghatározottak szerint.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.


Rózsa Zoltán
polgármester




Szarka Gyula
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja:
Tuskevár, 2026. február 16.


Szarka Gyula
jegyző



INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Képviselő-testület részéről felmerült annak igénye, hogy éljen „a helyi önazonosság védelméről” szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hötvt.) adta azon lehetőséggel, miszerint 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. Ez egyúttal lehetőséget biztosít arra is, hogy a településen az ingatlanok adásvétele figyelemmel kísérhető legyen.

A Hötvt. szerinti ingatlannal kapcsolatos jogügyletre irányuló elővásárlási jog biztosításával kapcsolatos valamennyi szabály egyrészt a Hötvt.-ben, másrészt „a helyi önazonosság védelméről” szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról” szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletben megtalálható, helyi rendeletben való megismétlésük felesleges.

Tájékoztató jelleggel a Hötvt. erre vonatkozó legfontosabb szabályai:

6. § [Mentességek és kedvezmények]

(1) Mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki

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

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 jogosulti 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 jogosulti 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.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy Kerta község közigazgatási területén lévő ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása esetén elővásárlási jogot biztosít a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 8. §-ában meghatározottak szerint.

2.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

q) § (1) A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket".

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

- a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása
 - aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
Társadalmi hatásként várható a településen már ingatlantulajdonnal, vagy lakcímmel rendelkezők elővásárlási jogukat érvényesítve növelik a település iránti kötődésüket. A rendelet gazdasági, költségvetési hatást nem keletkeztet.
 - ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei: nincsenek
 - ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: kismértékben növeli
- b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A Képviselő-testület részéről felmerült annak igénye, hogy éljen „a helyi önazonosság védelméről” szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Höt.) adta azon lehetőséggel, miszerint 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.
- c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

