

ELŐTERJESZTÉS

a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. július 1-jén lépett hatályba a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.), amely lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy saját döntésük alapján szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket.

A Hövtv. felhatalmazást ad az önkormányzat számára, hogy a törvény keretei között szabadon döntsön valamelyik jogvédelmi eszköz igénybeviteléről és bevezetéséről, kiválassza a jogvédelmi eszköz típusát, meghatározza a betelepülés feltételeit, és a törvényben foglaltakon túl további mentességeket, kedvezményeket is bevezessen.

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

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).

Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása.

Személyi jogvédelmi eszköz lehet:

- a) a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételekhez kötése,
- b) a betelepülési hozzájárulás.

Az elővásárlási jog biztosításának 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,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.

A rendelet tervezetében elővásárlási jog illeti meg sorrendben az önkormányzatot, majd az ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosát. A rendelet tervezetében az elővásárlási jog gyakorlásának joga átruházott hatáskörben a polgármestert illetné.

A személyi jogvédelmi eszközök között szerepel a 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 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 hozzájárulás mértéke településünk esetében 200.000 Ft.

A Hövtv. 6. §-a számos mentességi esetet fogalmaz meg, vagyis 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.

A Hövtv. alapján alanyi mentességre jogosultak a rendelet 3. melléklete alapján kérelmet nyújtanak be, melynek alapján a mentességet a jegyző hatósági bizonyítvány kiadásával igazolja. Ennek birtokában jegyzi be az okmányiroda a lakcímet az adott ingatlanba.

Pálháza településszerkezeti, társadalmi és gazdasági jellemzői, a helyi közösség összetétele indokolják a Hövtv-ben meghatározott jogvédelmi eszközök bevezetését.

A lakcímlétesítési engedély jogintézménye nem tilt, hanem kontrollált döntési lehetőséget ad, amely biztosítja, hogy a lakosságszám növekedése igazodjon a település valós kapacitásaihoz.

A település közszolgáltatásainak fejlesztése többletköltségekkel jár. A betelepülési hozzájárulás nem bevándorlási akadály, hanem a település erőforrásaihoz való arányos hozzájárulás, egy alkalommal megfizetendő tétel.

A rendelet megalkotása hozzájárul az önkormányzat saját bevételeinek növeléséhez is, amely lehetővé teszi a település által nyújtott közszolgáltatások minőségének fenntartását és fejlesztését.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a képviselő-testület alkosson rendeletet a helyi önazonosság védelméről a tervezet szerint.

Pálháza, 2026. január 14.

Betónia Béla sk.
polgármester

Előzetes hatástanulmány

a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet tervezetéhez

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:

Társadalmi hatása: A rendelet-tervezet alapvető célja a település helyi társadalmi szerkezetének, hagyományainak és településképeinek megőrzése. A jogvédelmi eszközök bevezetése hozzájárul a település közösségének stabilitásához azáltal, hogy kontrollált keretek közé helyezi a betelepülési folyamatokat.

Gazdasági hatása: A betelepülési hozzájárulás bevételi forrást biztosít az önkormányzat számára. Ez a bevétel célzottan felhasználható a települési infrastruktúra fenntartására, fejlesztésére, valamint a közszolgáltatások minőségének megőrzésére.

Költségvetési hatása: A betelepülési hozzájárulás növeli az önkormányzat saját bevételi forrását.

Környezeti hatása: nem releváns.

A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet megalkotásának az adminisztratív feladatokat tekintve új, többlet terheket eredményező hatása van, a rendelet végrehajtásához kapcsolódó új ügytípusok ellátása többletfeladatot jelent 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 Pálháza település kulturális, társadalmi és környezeti értékeinek kockáztatásával járhat.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: biztosítottak.

Pálháza, 2026. január 14.

Csató Szabolcs sk.
jegyző

Pálháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (I. 19.) önkormányzati rendelete

a helyi önazonosság védelméről

[1] 1] Az önkormányzat szabályozni kívánja a település fejlődését, megőrizve hagyományainkat, társadalmi rendünket és értékeinket a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása céljából. A helyi közösség hatékonyabban szeretné megvédeni életformáját a kívátnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. Célunk összhangot teremteni az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrizzük Pálháza és közösségeinek értékeit a következő generációk számára is.

[2] Az önazonossághoz való jog keretén belül Pálháza védelemben kívánja részesíteni hagyományos társadalmi rendjét és befolyásolni annak fejlődési irányát, megvédve helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését, karakterét, meghatározva azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni.

[3] A fentiekre tekintettel Pálháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1. §

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

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

2. §

- (1) Pálháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

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

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

3. Elővásárlási jog

3. §

(1) Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog illeti meg a következő személyeket a következő sorrendben:

- a) Pálháza Város Önkormányzata,
- b) az adásvétel tárgyát képező ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

4. A betelepülés általános feltételei

4. §

(1) A betelepülés iránti kérelmet és annak mellékleteit a Pálházai Közös Önkormányzati Hivatal részére kell benyújtani

- a) a digitális államról és digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy
- b) postai úton a Pálházai Közös Önkormányzati Hivatal székhelyére (3994 Pálháza, Dózsa György út 151.) történő megküldéssel,
- c) személyesen hivatali ügyfélfogadási időben a jegyző részére történő benyújtással.

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

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a) adásvételi szerződést,
- b) e rendelet 8. §-a szerinti, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Höt.) 6. §-ban meghatározott alanyi mentesség tényét igazoló okiratokat,
- c) a kérelemhez a kérelmező köteles csatolni azokat a hitelt érdemlő dokumentumokat, amelyek igazolják, hogy a 7. §-ban meghatározott kizáró okok egyike sem áll fenn, különösen hatósági erkölcsi bizonyítvány a büntetlen előélet igazolására, a köztartozásmentes adózói adatbázisban (KOMA) való szereplésről szóló igazolás vagy 30 napnál nem régebbi NAV-igazolás, érettségi bizonyítvány vagy középfokú szakképesítést tanúsító okirat másolata.

(4) Az eljárás során hiányosan benyújtott kérelem esetén a jegyző egy alkalommal 15 napos határidő mellett hiánypótlásra szólítja fel a betelepülőt. A hiánypótlásra előírt határidő jogvesztő.

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

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

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

5. Lakcímlétesítési engedély

5. §

Pálháza településen található ingatlanokon lakcím az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén létesíthető:

- a) a betelepülő teljesítette az 4. §-ban meghatározott feltételeket,
- b) a betelepülő rendelkezik folyamatos biztosított jogviszonnyal melyet igazol, vagy igazolja, hogy bármilyen nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül,
- c) a betelepülni kívánt ingatlanban a már lakcímmel rendelkező személyeket is figyelembe véve az ingatlan alapterülete alapján az egy főre jutó négyzetméterek száma legalább 10,
- d) nem magyar anyanyelvű személy esetén a magyar nyelv társalgási szintű ismerete.

6. §

A lakcímlétesítés feltétele ingatlanonként 200.000,- Ft,- összegű betelepülési hozzájárulás megfizetése.

6. Lakcímlétesítési tilalom

7. §

(1) Nem létesíthet lakcímet Pálháza településen található ingatlanon az a személy

- a) aki büntetett előéletű,
- b) akinek köztartozása van,
- c) aki nem rendelkezik legalább érettségi bizonyítvánnyal vagy középfokú szakképesítést tanúsító okirattal.

(2) Nem létesíthet lakcímet Pálháza településen található ingatlanon továbbá az a nagykorú személy, aki a lakcím létesítési kérelem benyújtását megelőző 2 évben nem rendelkezik legalább 365 nap biztosított jogviszonnal.

7. Eljárás alanyi mentesség esetén

8. §

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

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

(3) Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolandó:

- a) a Höt. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány (házassági, születési anyakönyvi kivonat) vagy személyi igazolvány, és tulajdoni lap,
- b) a Höt. 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat,
- c) a Höt. 6. § (1) bekezdés c) pontja esetén munkáltatói nyilatkozat,
- d) a Höt. 6. § (1) bekezdés d) pontja esetén igazolás benyújtott állaspályázatról,
- e) a Höt. 6. § (1) bekezdés e) pontja esetén a lakáscélú állami támogatás megítéléséről szóló támogatói okirat, támogatási szerződés, határozat vagy a támogatás tényét magában foglaló adásvételi szerződés,
- f) a Höt. 6. § (1) bekezdés g) pontja esetén hallgatói jogviszony igazolás, beiratkozási nyilatkozat, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott igazolás.

(4) A mentességek fennállta esetén a jegyző hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül.

(5) A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos határidő mellett.

(6) A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén a kérelem elutasításra kerül.

9. §

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

Betónia Béla
polgármester

Csató Szabolcs
jegyző

Záradék: Ezt a rendeletet 2026. január 19. napján kihirdettem.

Csató Szabolcs
jegyző

1. melléklet a .../2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Betelepülés iránti kérelem.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet Méltányossági kérelem.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet Mentesség igazolására vonatkozó kérelem.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

Az önkormányzat szabályozni kívánja a település fejlődését, megőrizve hagyományainkat, társadalmi rendünket és értékeinket a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása céljából. A helyi közösség hatékonyabban szeretné megvédeni életformáját a kívántnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. Célunk összhangot teremteni az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrizzük Pálháza és közösségeinek értékeit a következő generációk számára is.

Az önazonossághoz való jog keretén belül Pálháza védelemben kívánja részesíteni hagyományos társadalmi rendjét és befolyásolni annak fejlődési irányát, megvédve helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését, karakterét, meghatározva azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet célját határozza meg.

A 2. §-hoz

A helyi önazonosság védelmének eszközeit határozza meg

A 3. §-hoz

Az elővásárlási jog részletei határozza meg.

A 4. §-hoz

A betelepülés általános feltételeit határozza meg.

Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

A lakcímlétesítési engedély részleteit határozza meg.

A 7. §-hoz

A lakcímlétesítési tilalom részleteit határozza meg.

A 8. §-hoz

Az alanyi mentességre vonatkozó szabályokat tartalmaz.

A 9. §-hoz

A hatályba lépés idejét határozza meg.

Az 1–3. melléklethez

Kérelem nyomtatványokat tartalmaz.

Betelepülés 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 létesítésére irányul. (a megfelelő aláhúzendő)

2. Fent jegyzett kérelmező kérem hogy az alábbi ingatlanban részemre és hozzátartozóim részére a lakcím létesítéshez hozzájárulni szíveskedjen.

Kijelentem, hogy a kérelem 4. pontjában meghatározottak igazolásához szükséges dokumentumokat hiánytalanul csatoltam, a betelepülési hozzájárulást az Önkormányzat részére megfizettem.

3. Hozzá tartozókra vonatkozó adatok:

- 3.1. Hozzá tartozó1 neve:
- 3.2. Hozzá tartozó1 jelenlegi lakcíme:
- 3.3. Hozzá tartozó1 anyja neve:
- 3.4. Hozzá tartozó2 neve:
- 3.5. Hozzá tartozó2 jelenlegi lakcíme:
- 3.6. Hozzá tartozó2 anyja neve:
- 3.7. Hozzá tartozó3 neve:
- 3.8. Hozzá tartozó3 jelenlegi lakcíme:
- 3.9. Hozzá tartozó3 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:

.....

Fent írott kérelmező jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy a feltüntetett adatok és a csatolt mellékletek a valóságnak megfelelnek.

Kelt: 20..... hó..... nap

Aláírás:

Méltányossági kérelem

Név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Ügyiratszám:

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott, az alábbi indokokra tekintettel méltányossági kérelmet nyújtok be az általam benyújtott – de elutasításra került – betelepülés iránti kérelmem elbírálásához.

Kérelmem elutasításának indoka:

.....
.....
.....
.....

A döntés felülvizsgálatát kérem, tekintettel arra, hogy az ügyemben különös méltánylást érdemlő körülmények állnak fenn, nevezetesen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fentiekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy a döntés meghozatalakor a méltányosság gyakorlásának lehetőségét vizsgálja meg, és ügyemben kedvező döntést hozzon.

Kelt: 20..... hó..... nap

Aláírás:

A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hötü.) 6. §-ban meghatározott alanyi mentesség igazolására vonatkozó kérelem

1. Alulírott

anyja neve:

születési hely, idő:

állandó lakcím:

kérem tisztelt jegyző urat, hogy a Hötü. 6. §-ban fennálló mentességem lakcímlétesítés céljából igazolni szíveskedjen.

2. A mentességi ok, amely alapján jogosult vagyok külön bírálat nélkül lakcímet létesíteni (kérem aláhúzni)

2.1. Hötü. 6. § (1) bekezdés a) pont, a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye;

2.2. Hötü. 6. § (1) bekezdés b) pont, bizonyítja vagy legalább valószínűsíti, hogy a születését követő tíz évben maga vagy valamely hozzátartozója legalább tizenkét hónapot a településen élt;

2.3. Hötü. 6. § (1) bekezdés c) pont, állami vagy önkormányzati foglalkoztatottként – ideértve az állami vagy önkormányzati többségi tulajdonban álló gazdasági társaságok foglalkoztatottjait is –, e munkavégzése érdekében települ be a településre;

2.4. Hötü. 6. § (1) bekezdés d) pont, nem tartozik a c) pont hatálya alá, azonban bizonyítja, hogy a betelepülése célja a településen munkavégzésre irányuló tevékenység végzése;

2.5. Hötü. 6. § (1) bekezdés e) pont, lakáscélú állami támogatással történő ingatlanszerzéssel érintett;

2.6. Hötü. 6. § (1) bekezdés f) pont, az egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja;

2.7. Hötü. 6. § (1) bekezdés g) pont, a településen működő köznevelési intézmény tanulója;

2.8. Hötü. 6. § (1) bekezdés i) pont, az a)–g) pont szerinti feltételnek megfelelő személy közeli hozzátartozója.

3. Jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, a nyilatkozatom alátámasztásához szükséges dokumentumokat csatoltam az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.

Kelt: 20..... hó nap

Aláírás:

