

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testülete

Ügyiratszám: 6211-1/2025.	Tárgy: Javaslat Felsőzsolca város önazonossága védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról.	
Előterjesztő: Szarka Tamás polgármester	Véleményezésre megkapta:	Valamennyi Bizottság
Előterjesztést készítette: dr. Kakas Zoltán		
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:		
Hatósági Osztály (2025. szeptember 10.)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető	
Gazdálkodási Osztály (2025. szeptember 10.)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető	
Szervezési Osztály (2025. szeptember 10.)	Vanyó Zsanett osztályvezető	
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:		
dr. Ispán Csilla jegyző	(2025. szeptember 10.)	aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	☒ ☐	többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	☒	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	☐	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	☐	Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	☐	
Melléklet az előterjesztéshez:	☐	
Személyes érintettségét előre bejelentette:	- önkormányzati képviselő	
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti	☒	rendkívüli ☐ ülésére készült.

Javaslat

**Felsőzsolca város önazonossága védelméről szóló
önkormányzati rendelet megalkotásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés megalkotta a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (a továbbiakban: Törvény), amely 2025. július 1-jén hatályba lépett.

A Törvény preambuluma rögzíti többek között:

- az Alaptörvény tizenötödik módosításával alkotmányos védelem alá került a helyi közösségek önzonosságához való joga, amely
- lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy saját szabályozási kereteiken belül befolyásolják a település fejlődését, megőrizhessék hagyományait, társadalmi rendjüket és értékeiket,
- az Alaptörvényben rögzített tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önzonosságához való alapvető, a közösség egészét megillető jogának sérelmével, amelyhez
- e törvény eszközöket ad ahhoz, hogy az önkormányzat megvédje helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését,
- a cél a betelepedéssel járó túlzott mértékű lakosság bővülés és/vagy a tömeges ingatlanvásárlás negatív hatásainak elkerülése, a honos lakosság és a betelepülő lakosság közötti érték- és érdekkülönbségek kiküszöbölése,
- az eszköz a lakcímlétesítés és az ingatlanszerzés szabályozása, a szabályok hatósági eljárás során való alkalmazása, ezzel egyes más alapvető jogok (tulajdonjog, tartózkodási hely szabad megválasztása) szükséges, arányos és megfelelő mértékű korlátozása, a közérdek érvényre juttatása.

A helyi önzonosságához való jog tartalma:

- 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 lakosságszámának 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.

Betelepülőként határozza meg a Törvény azt a természetes személyt, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.

Az ingatlanszerzés vonatkozásában kizárólag az *adásvétel* jogügylet kerülhet figyelembevételre, és az alól is kivételnek számít: *a)* a jogszabály erejénél fogva bekövetkező ingatlanszerzés, 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 ingatlanszerzés.

Nem eshet szabályozás alá továbbá az állam, illetve az egyház tulajdonában álló ingatlan adásvételi jogügylete.

Az önkormányzat e Törvény keretei között egyebekben szabadon dönthet az ún. *jogvédelmi eszközök* igénybevételéről.

A jogvédelmi eszközök típusai, fajtái:

- **dologi** jogvédelmi eszköz, amely az *ingatlan* *kapcsolatos jogügyletre* (adásvétel) vonatkozik.
 - Elővásárlási jog kikötése.
 - Betelepülési hozzájárulás előírása.

- **személyi** jogvédelmi eszköz, amely a településre történő *beköltözésre* irányul.
 - Lakcímlétesítés tilalma.
 - Lakcímlétesítés feltételhez kötése.
 - feltételnek való megfelelés,
 - közcélú kötelezettség teljesítés (előzetes, utólagos, folyamatos)
 - Betelepülési hozzájárulás előírása.

A törvény alapelvei szinten rögzíti, hogy a jogvédelmi eszközt az emberi méltóság megsértése, indokolatlan megkülönböztetés nélkül, az egyenlő bánásmód követelményének megfelelően kell alkalmazni, amely korlátként jelenik meg már a jogszabály megalkotása során is.

1. Elővásárlási jog

Az elővásárlási jog lényege, hogy ha a jogosult a megkötött adásvételi szerződés feltételeit – különösen a vételár megfizetését - elfogadja, a vevő helyébe lép, ezzel ingatlanszerzővé válik. A jogosultság gyakorlása pénzügyi-anyagi természetű, feltételezi az ingatlan ellenértékének rendelkezésre állását. A jogosultnak esélye nyílik nem kívánt szomszéd betelepülését elkerülni, azonban ez ingatlanok egészének adásvétele esetén jelentős anyagi eszközök igénybevételével jár. Ráadásul nem véd a korábbiakban említett ingatlanszerzési kivételek esetén, valamint a következőkkel szemben:

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

A mentességeket az önkormányzat rendeletében további személyi körrel is kiegészítheti, illetve a dologi jogvédelmi eszközt csak meghatározott ingatlantípusokra is szűkítheti.

2. Lakcímlétesítési tilalom

A jogalkotó meghatározhat különböző feltételeket, amelyek esetén a településen lakcím érvényesen nem létesíthető.

Az önkormányzat a személyi jogvédelmi eszköz alkalmazását valamely településrészt vagy a település valamely földrajzilag egyértelműen lehatárolható vagy meghatározható területére is bevezetheti és meghatározhatja, hogy kizárólag lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre is vonatkoztatja.

A meghatározott tilalom ellenére létesített lakcím törlése iránt az önkormányzat eljárást kezdeményezhet, és rendeletében bírság kiszabását is előírhatja.

3. Lakcímlétesítés feltételhez kötése

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 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.

A lakcímlétesítés feltételhez kötése esetén kérelem benyújtása szükséges, amelyre vonatkozóan egyszerűsített eljárás keretében a jegyző hatósági bizonyítványban igazolja a feltétel teljesülését a lakcímkezelő szerv részére.

Itt emelendő ki, hogy a korábban ismertetett mentességi szabályok alapján a megalkotott jogszabály nem fog vonatkozni a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozójára és azok közeli hozzátartozójára sem¹.

4. Betelepülési hozzájárulás

Meghatározott esetkörben pénzbeli hozzájárulás állapítható meg az önkormányzat részéről, amelynek eljárási kérdéseit (mennyit, mikor és hogyan kell megfizetni) és esetleges kedvezmény, mentesség vagy méltányosság lehetőségét is rendeletben kell rögzíteni.

¹ A Polgári Törvénykönyv 8:1. §-a szerint közeli hozzátartozó a házastárs, az egyeneságbeli rokon (pl. szülő, nagyszülő), az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér. A Ptk. általános szabályozása alapján a hozzátartozó fogalmába beletartozik a közeli hozzátartozó, valamint az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére.

Az előzően említett jegyzői eljáráson kívül minden más jogvédelmi eszköz alkalmazása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, e hatáskörét kizárólag a képviselő-testület bizottságára ruházhatja át.

A betelepülési kérelem elbírálásának részeként az önkormányzat a rendeletében előírhatja a betelepüléssel összefüggő egyedi döntést megelőző *személyes meghallgatást*.

Ez esetben az önkormányzati rendelet rendelkezhet arról, hogy a személyes meghallgatás minden esetben kötelező, vagy az az eljáró szerv döntésétől függ.

A 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.

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. A méltányossági jogkört kizárólag a képviselő-testület gyakorolhatja.

Amennyiben a Képviselő-testület a rendelet megalkotásáról határoz, előzetes döntések szükségesek a bevezetendő eszközök köréről, a védendő értékekről, célokról és a célok elérését biztosító kitűzendő feltételrendszerről.

Dönteni szükséges tehát elsőként az elővásárlási jog alapításáról. A Törvény felhatalmazása alapján országosan kevés számú (30) önkormányzat élt a jogalkotás lehetőségével. Amely önkormányzatok éltek vele, azok egységesen rendelkeztek az elővásárlási jog bevezetéséről, általánosan a kerettörvény által megállapított sorrendet figyelembe véve: 1. önkormányzat, 2. szomszédos ingatlantulajdonosok, 3. bármely az adott településen ingatlantulajdonnal rendelkező magánszemély, esetleg annak ottlakását is kikötve. Egyes települések a jogvédelmi eszközök közül csak az elővásárlási jog alkalmazásáról rendelkeztek, egy esetben kizárólag az önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlását biztosították.

További fajsúlyos kérdés a lakcímlétesítés tiltása, illetve feltételekhez kötése. Ezen eszközök megfogalmazására két megközelítési forma alakult ki. Az egyik csoportba tartozók a betelepülés feltételeként középfokú végzettséget - és néhány nem kizárólagosan megjelölt szakmát - írtak elő, valamint büntetlen előéletet.

A másik csoport meglévő munkaviszonyhoz, legalább minimálbér jövedelemhez vagy nyugdíjhoz, biztosított jogviszonyhoz, kiskorúak esetében iskolalátogatási igazoláshoz, illetve a lakás alapterületéhez képest a bejelentett személyekre jutó minimális 10 négyzetméter meglétéhez kötötték.

Kizárási okok között szerepel a büntetett előélet, büntető eljárás folyamatban léte, köztartozás fennállása, középfokú végzettség hiánya, ritkábban magyar nyelv ismeretének hiánya.

Van példa olyan önkormányzatra is, ahol a településnek csak bizonyos utcáira vezették be a tilalmakat.

További feltételként túlnyomó részben alkalmazzák a betelepülési hozzájárulás megfizetését, amelynek összege húszezer forinttól másfélmillióig terjed, illetve van, ahol a vételár 10%-ában határozták meg.

Egyes településeken az ingatlanvásárláshoz kötődően, máshol önállóan a lakcímlétesítés ellenében fizetendő, egy településen visszatérítést is vállal az önkormányzat, ha a betelepülő 6 hónapig nem sérti meg a közösségi együttélés szabályait, viszont visszajár az összeg akkor is, ha a lakcímlétesítés egyéb feltételei hiányában az önkormányzat a betelepülni szándékozó kérelmét elutasítja. Előfordul, hogy a pénzösszeg közérdekű feladatvállalással is megváltható.

Általában kisebb községek önkormányzatai alkottak rendeletet önazonosságuk védelmében, de városok szintjén is előfordul, hogy a betelepülési engedélyt képviselő-testületi személyes meghallgatáshoz - egyedi eljárás lefolytatásához - kötik, és eléggé elterjedt, hogy a képviselő-testületnek a méltányossági jogkörre hivatkozva szabadkezet engednek a megalkotott rendelet szabályainak alkalmazása alól.

Jogszályellenes betelepülés esetén az önkormányzat a lakcímbejegyzés törlését kérheti, illetve közigazgatási bírság kiszabására nyílik lehetőség.

Városunk sajátosságaként központi szerepet kap a szegregátum kezelése, annak túlnépesedése, az egyenlőtlenségek növekedésének elkerülése, illetve a szlömösödés, a szegregáció kiterjedésének meggátolása.

Ennek érdekében megfontolandó, hogy tilos legyen-e új lakóhely és tartózkodási hely létesítése – nyilván a mentességi körbe tartozó személyek kivételével – a meghatározott szegregátumnak minősített területen lévő címeken, ahol pl.:

- az ivóvíz nincs bevezetve vagy ki van kötve, (akár szegregátumon kívül is)
- szennyvízhálózatra nincs rácsatlakozva,
- az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épületek címére,
- aki az előírt feltételeket nem teljesíti.

Szóba jöhető feltételek lehetnek a városra kiterjedően:

- büntetlen előélet,
- ha a lakóingatlanban bejelentett lakók száma alapján az egy főre jutó hasznos alapterület nem éri el a 10 m²-t,
- a betelepülő középfokú végzettsége,
- iskolalátogatás,
- egy főre jutó jövedelem (pl.: szoc. vetítési alap 200 %),
- betelepülési hozzájárulás fizetése.

Betelepülési hozzájárulás:

1. Csak lakcímlétesítés (ingatlan tulajdonszerzés nélkül) esetén: pl. 50.000.-Ft,
2. Ingatlan szerzés esetén - építési telek – még lakcím nincs: „feltételes” 50.000.-Ft,
(ha 4 év alatt felépítkezik, nem kell megfizetni)
 - lakóház vétel + lakcímlétesítés: 2-500.000.-Ft, de
(2 év „beilleszkedést” követően visszajár)

A hozzájárulás a betelepülési szándék komolyságát igazolandóan nagykorú személyek számára kerülhetne bevezetésre.

Eljárási kérdésekben megfontolandó, hogy személyes meghallgatást a testület szükségesnek tart-e, és hogy az a testület előtt, vagy valamely bizottság előtt folyjon. Egyszerűbb esetekben a jegyző igazolhatja a betelepülés feltételeinek teljesülését, illetve a mentességi ok valódiságát, ezzel a lakcímbejegyzés akadálytalanságát.

A fentieket összegezve a jogvédelmi eszközök rendelkezésre állása üdvözlendő, azonban a leírtakra tekintettel a megalkotandó jogszabály hatékonysága már megkérdőjelezhető, konkrét hatása - kevés pozitívuma mellett - a hivatal és a Képviselő-testület elé kerülő ügyek számának és az adminisztrációs terheknek a növekedése lehet.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2025. szeptember 9.



Szarka Tamás
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT
Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) határozata

Felsőzsolca város önazonossága védelméről szóló
önkormányzati rendelet megalkotásáról

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **Felsőzsolca Város önazonosságáról szóló rendelete megalkotásáról** tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a következő határozatot hozta:

1. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján és annak keretei között Felsőzsolca város helyi önazonosság védelméről szóló rendeletét 2026. január 1-jei hatálybalépéssel – a következő tartalommal – megalkossa.
2. A megalkotandó rendelet a felsoroltak szerint szabályozza különösen, de nem kizárólagosan:
 - 2.1. az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait az ingatlan adásvétele esetén,
 - 2.2. a lakcímlétesítési tilalom egyes eseteit (pl.: büntetlen előélet), és a szegregátum területére vonatkozó tilalmakat,
 - 2.3. a lakcímlétesítés lehetőségének teljesítendő feltételeit:
 - 2.3.1 a lakás egy főre jutó alapterületének minimumát,
 - 2.3.2 középfokú végzettség meglétét,
 - 2.3.3 egy főre jutó jövedelem minimumát,
 - 2.3.4 a fiatal felnőttek és fiatalok iskolai-, vagy óvodai látogatási igazolását,
 - 2.4. betelepülési hozzájárulás differenciált mértékű előírását,
 - 2.5. az eljárási szabályok részletes meghatározását.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**

Határidő: **2025. november 30.**