

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (XI. 17.) önkormányzati rendelete

Felsőzsolca város önazonossága védelméről

[1] Felsőzsolca Város Önkormányzata szabályozni kívánja a település fejlődését, megőrizve hagyományait, társadalmi rendjét és értékeit a programjaiban meghatározott fejlődési irány lehetőségének biztosítása céljából. A helyi közösség hatékonyabban szeretné megvédeni életformáját a kívánnál nagyobb mértékű betelepülés és a spekulatív ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. Célunk összhangot teremteni az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrizzük a településnek és közösségeinek értékeit a következő generációk számára is.

[2] Az önazonossághoz való jog keretén belül a helyi közösség önazonossághoz való joga érvényesítéséhez kapott eszközökkel 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 Felsőzsolca 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, Felsőzsolca Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2022. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdés a) pontja alapján az Ügyrendi és Klímavédelmi Bizottság véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *ingatlan*: a lakóházzal, lakással beépített bel- és külterületi ingatlan és a művelés alól kivett beépítetlen belterületi ingatlan,
2. *mentességre jogosult személy*: a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) 6. § (1) bekezdésében felsorolt feltételek valamelyikének megfelelő személy,
3. *betelepülő*: a Hövtv. 3. § a) pontjában meghatározott személy,
4. *eladó*: az ingatlan tulajdonjogával – ideértve a résztulajdont is – rendelkező magánszemély, valamint a nem magánszemély, kivéve az állam, a bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye,
5. *beilleszkedés feltételei*: a beköltöző és vele együtt költöző hozzátartozója a közösségi együttélés helyi szabályait rögzítő helyi rendelet előírásait legalább három éven át nem szegi meg,
6. *lakcím*: lakcím alatt a lakóhely és a tartózkodási hely is értendő.

2. Elővásárlási jog gyakorlása

2. §

(1) Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személy tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetén Felsőzsolca Város Önkormányzata elővásárlási jogával élhet.

(2) Ha a vevő mentességgel nem rendelkező betelepülő, a tulajdonos, mint eladó (a továbbiakban: eladó) a jegyző részére a Hövtv. 9. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül a Hövtv.-ben meghatározott, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződéssel azonos tartalmú vételi ajánlat (a továbbiakban: adásvételi szerződés) közlése iránti kérelmet (a továbbiakban: kérelem) nyújt be arra vonatkozóan, hogy a jegyző az adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlása vagy annak mellőzése iránti döntés meghozatala végett terjessze Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) elé.

(3) A kérelmet az 1. melléklet szerint rendszeresített nyomtatvány kitöltésével a jegyző részére kell benyújtani személyesen, postai úton vagy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton.

(4) A Képviselő-testület a soron következő ülését legalább nyolc nappal megelőzően hiánytalanul beérkezett kérelmet a polgármester előterjesztésére napirendjére felveszi. E határidőn túl beérkezett kérelem legkésőbb az azt követő hónap munkaterv szerinti ülésén kerül megtárgyalásra, de a jognyilatkozat kiadására nyitva álló 30 napos jogvesztő határidő betartása a Képviselő-testületet köti.

(5) Az eladó a kérelmet a Képviselő-testület kérelmet tárgyaló ülését megelőző nap végéig visszavonhatja.

(6) A Képviselő-testület jognyilatkozatát határozatba foglalja, és a jegyző útján 8 napon belül közli az eladóval. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a Képviselő-testület a (4) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(7) Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az Önkormányzat az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép. A nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a Képviselő-testület határozatát a jegyzőhöz intézett módosító határozatával vonhatja vissza.

3. Betelepülési hozzájárulás

3. §

(1) Felsőzsolca Város Önkormányzata a betelepülő számára betelepülési hozzájárulás megfizetési kötelezettséget állapít meg:

- a) ingatlan vásárlás esetén – ide nem értve az egy jogügyletben ½-ed tulajdoni hányadot el nem érő résztulajdon megszerzését – egyszeri 300.000.- Ft/ingatlan összegben,
- b) lakcím létesítés esetén (lakóhely és tartózkodási hely is) egyszeri 50.000.-Ft összegben.

(2) A hozzájárulást jogügyletenként, lakcímlétesítés esetén kérelmenként kell megfizetni.

(3) A betelepülési hozzájárulás megfizetése Felsőzsolca Város Önkormányzata költségvetési elszámoló számlájára átutalással történik. A teljesítést megelőzően a jegyző tájékoztatja kérelmezőt a jóváírandó bankszámlaszámáról és a befizetés azonosító számáról. Az átutalásról szóló banki bizonylatot a betelepülő az (1) bekezdés b) pontja esetében a kérelem mellékleteként becsatolja. Az (1) bekezdés a) pontja alapján fizetendő összeget a betelepülő az elővásárlási jogról való lemondást követő három munkanapon belül köteles átutalni. Az átutalás elmulasztása esetén a kötelezettséget az önkormányzat végrehajtás útján érvényesíti.

(4) Az (1) bekezdés a) pontja alapján befizetett összeget az Önkormányzat visszatéríti, amennyiben a kötelezett - ideértve ingatlanszerző társát is - az ingatlanon lakcímet létesít, továbbá maga és itt élő hozzátartozói a beilleszkedés feltételeit 3 éven át teljesítik és nincs lejárt esedékességű köztartozásuk.

A pénzösszeg visszafizetése kérelemre történik, amelyet az ingatlanszerzés évét követő harmadik év utolsó napjáig számított jogvesztő határidőn belül kell a jegyző részére - köztartozás mentes igazolást becsatolva - benyújtani. A jegyző a visszatérítésről 30 napon belül gondoskodik.

(5) Az (1) bekezdés a) pontja esetén a hozzájárulás megfizetése helyett a betelepülő választása szerint közérdekű kötelezettségvállalás keretében a Felsőzsolcai Polgárőrség tevékenységében való részvétellel megválthatja a fizetendő összeget, amely a teljes összegre vonatkozóan legfeljebb 12 hónap alatt elvégzett 100 óra szolgálatot jelent. A jogügyletet az önkormányzat és kérelmező hatósági szerződésbe foglalja.

4. Lakcímlétesítés tilalma és feltételei

4. §

Betelepülő számára - bármely következő feltétel fennállása esetén - nem létesíthető lakcím:

- a) azon az ingatlanon, amelyen az ivóvíz-szolgáltatási pont hiányzik,
- b) ahol szennyvízelvezetési szolgáltatási pont nem létesült,
- c) amely ingatlanon az ingatlan-nyilvántartás szerint lakóház nem szerepel,
- d) oda, ahol a lakóingatlan alapterülete és a bejelentett lakók száma alapján az egy főre jutó hasznos alapterület nem éri el a 15 m²-t,
- e) ha az 5. §-ban foglalt feltételek valamelyike nem teljesül.

5. §

(1) A betelepülő a következő feltételek együttes teljesülése esetén létesíthet lakcímet:

- a) igazolt büntetlen előélet,
- b) nem áll büntetőeljárás alatt,
- c) köztartozásmentes,
- d) háztartásában az egy főre jutó jövedelem egyedülállóként a 142 500 Ft-ot, közös háztartásban élők esetén a 128 250 Ft-ot eléri,
- e) befizette a betelepülési hozzájárulás összegét.

(2) A 2. melléklet szerinti kérelemhez csatolni kell a betelepülési hozzájárulás befizetését és a jövedelmet igazoló dokumentumokat, valamint egy hónapnál nem régebbi erkölcsi bizonyítványt. A 4. §-ban foglaltakat a jegyző a rendelkezésre álló adatok alapján ellenőrzi.

(3) A feltételek teljesüléséről és az Önkormányzat hozzájárulásáról a jegyző – átruházott hatáskörben - egyszerűsített eljárásban hatósági bizonyítványt állít ki.

(4) Hiányos kérelem esetén 8 napon belül egy alkalommal hiánypótlási felhívást - a hátrányos jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel - bocsát ki, amelynek elmulasztása, vagy az előírt feltételek nem teljesülése esetén a kérelmet visszautasítja, ez esetben az esetlegesen teljesített hozzájárulás összegét 15 napon belül visszatéríti.

(5) A jegyző kérelemre (3. melléklet) záradékkal igazolja, ha a lakcímet létesíteni kívánó személy nem minősül betelepülőnek, vagy az 1. § 2. pontja szerint mentességre jogosult személy.

5. Eljárási rendelkezések

6. §

(1) Az e rendeletben nem szabályozott eljárási kérdésekben a Hövtv. eljárási rendelkezéseit - kivéve a 17. § és 19. §-t - kell alkalmazni.

(2) A jogellenes betelepülés jogkövetkezményeire a Hövtv. 21. §-a irányadó azzal, hogy a kiszabható bírság legmagasabb összege 100.000.- Ft.

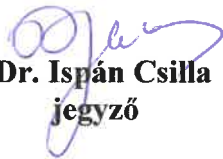
(3) A bírság összegének megállapítása során a Képviselő-testület mérlegeli a jogsértés következményének súlyát, és a további jogsértés megelőzéséhez fűződő érdekével arányos bírságot szab ki.

(4) A Hövtv. 6. § (1) bekezdésében felsorolt mentességi feltételek igazolásának részleteit a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 15. § (1)-(5) bekezdése állapítja meg.

6. Záró rendelkezés

7. §

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


Dr. Ispán Csilla
jegyző




Szarka Tamás
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Felsőzsolcai Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025. november 17. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 10 nap.


dr. Ispán Csilla
jegyző

Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelem

1. A kérelmező adatai

1.1. Természetes személy kérelmező esetén:

Név:
Lakcíme, értesítési címe:
Születési hely, idő:

1.2. Gazdasági társaság, jogi személy és egyéb szervezet kérelmező esetén:

Megnevezése:
Székhelye:
Képviselésében eljáró személy családi és utóneve:
képviselői minősége:
lakcíme:

2. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adatok:

- az ingatlan helyrajzi száma, címe:
- területnagysága: - megnevezése:
- az átruházással érintett tulajdoni hányad:

3. Kérem, a/2025. (.....) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése alapján, hogy a jegyző a mellékelt adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlása vagy annak mellőzése iránti döntés meghozatala végett terjessze Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete elé.

4. Nyilatkozom, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Kelt:,

.....
kérelmező aláírása
(1.2. szervezet kérelmező esetében a bélyegzőlenyomata)

A postai úton érkezett / személyesen átvett kérelem érkezési/átvételi ideje:

Dátum:

.....
jegyző
(aláírás, bélyegző)

Lakcímlétesítés iránti kérelem

1. A Kérelmező (betelepülő) adatai:

- 1.1. Kérelmező neve:
1.2. Kérelmező jelenlegi lakcíme:
1.3. Kérelmező anyja neve, születési ideje:
1.4. Kérelmező elérhetősége (email; telefonszám):
1.5. A kérelem állandó lakcím/ tartózkodási hely létesítésére irányul (a megfelelő aláhúzendő).

2. Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi ingatlanban részemre /és 3. pontban felsorolt hozzátartozóim részére/ a lakcímlétesítéshez hozzájárulni szíveskedjen.

Kijelentem, hogy

- a vonatkozó dokumentumokat hiánytalanul csatoltam, a betelepülési hozzájárulást az Önkormányzat részére megfizettem,
- a becsatolt jövedelemigazolások alapján a(z) tagú háztartásban élők egy főre jutó jövedelme:Ft, azazforint.

3. Hozzátartozókra vonatkozó adatok:

	Név	Anyja neve	Születési ideje
1			
2			
3			
4			
5			
6			

4. Létesítendő lakcímre vonatkozó adatok:

- 4.1. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:
4.2. Az ingatlan természetbeni címe:
4.3. Az ingatlan tulajdonosának (haszonélvezőjének) neve:
4.4. Az ingatlan (lakás) hasznos alapterülete:m²

5. Csatolandó mellékletek:

- 5.1. Igazolás a betelepülési hozzájárulás megfizetéséről
5.3. Jövedelem igazolás(ok)
5.4. Erkölcsi bizonyítvány (18 év feletti személyek)

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

Kelt:

.....
kérelmező aláírása

Mentesség igazolása iránti kérelem

1. A Kérelmező adatai:

- 1.1. Kérelmező neve:
- 1.2. Kérelmező jelenlegi lakcíme:
- 1.3. Kérelmező anyja neve, születési ideje:
- 1.4. Kérelmező elérhetősége (email; telefonszám):
- 1.5. A kérelem állandó lakcím/ tartózkodási hely létesítésére irányul (a megfelelő aláhúzendő).

2. Kérem, hogy számomra a Felsőzsolca város önazonossága védelméről szóló/2025. (...) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályai alóli mentességemet a következőkben megjelölt feltétel alapján igazolni szíveskedjenek.

A feltétel teljesüléséről szóló dokumentumot a Rendelet 6. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a kérelemhez csatoltan benyújtom.

Melléklet:db (hatósági bizonyítvány, igazolvány, iratmásolat)

3. Nyilatkozom, hogy az alábbi feltételnek megfelelek (jelölje x-el):

- 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. ☐

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

Kelt:

.....
kérelmező aláírása

Általános indokolás

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

A Hövtv. rögzíti, hogy az Alaptörvény tizenötödik módosításával alkotmányos védelem alá került a helyi közösségek önazonosságához való joga, amely lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy saját szabályozási kereteiken belül befolyásolják a település fejlődését, megőrizhessék hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket.

A Hövtv. 22. § (2) bekezdése felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak, hogy rendeletet alkossanak jogvédelmi eszközök alkalmazásáról, a betelepülés feltételeiről, tilalmak bevezetéséről, továbbá a jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kiegészítő rendelkezésekről, valamint a lehetséges jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó részletes szabályokról.

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 122/2025. (IX. 18.) határozatában kinyilvánította a helyi rendelet megalkotása iránti szándékát, ennek eredményeként a rendelet-tervezet a testület elé beterjesztésre került.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendeletre vonatkozó értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

A 2. §-hoz

Az Önkormányzat számára elővásárlási jogot alapít, és meghatározza a vonatkozó eljárási szabályokat.

A 3. §-hoz

A betelepülési hozzájárulás fizetéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz

Lakcím létesítési objektív tilalmakat sorol fel.

Az 5. §-hoz

A lakcím létesítés konjunktív feltételeit tartalmazza.

A 6. §-hoz

Egyéb eljárási szabályokat állapít meg.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.