MEZŐHÉK KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Előkészítésben közreműködött:
Finta Adrienn kirendeltség-vezető

Az előterjesztést véleményezi:
-

ELŐTERJESZTÉS

Mezőhék Község Önkormányzat
Képviselő - testülete

2026. október 29-ei ülésére

A helyi *önazonosság* védelméről szóló rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény preambuluma szerint „Megvédjük településeink önazonosságát. Új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében. Az Alaptörvény tizenötödik módosításával a helyi közösségek önazonossághoz való joga immár alkotmányos védelem alá került. Ez lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy – saját döntésük alapján – szabályozzák a településük fejlődését, megőrizve a hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket. A cél nem az elzárkózás, hanem a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása. A túlzott mértékű lakosságbővülés vagy a tömeges ingatlanvásárlás több településen a fiatalok kiszorulását és a település jellegének sérülését vagy elvesztését eredményezte. Az új jogi eszközökkel a közösségek hatékonyabban védhetik meg életformájukat a kívántnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. E törvény hatálybalépésével a közösségeknek jogi eszközeik lesznek arra, hogy megvédjék az önazonosságukat, és ők dönthessenek arról, hogy milyen irányban fejlődjön a településük. Az új szabályozás célja, hogy összhangot teremtsen az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrzi a magyar falvak, városok és közösségek értékeit a következő generációk számára is. A helyi közösségek jövője a saját kezükbe kerül.”

A fentiekre tekintettel az Országgyűlés az Alaptörvény XXVII. cikk (1) bekezdésében meghatározott, a helyi közösség önazonossághoz való jogának biztosítása érdekében, az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján megalkotta a helyi önazonosság védelméről 2025. évi XLVIII. törvényt, amely alapján a települési önkormányzat önvédelmet gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja az ellenőrizhetetlen lakosságbővülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere
a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései:
- A helyi önazonosság védelméről 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban Hövtv.) rendelkezései
A helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Kormány rendelet.
Fenti kormányrendelet meghatározza a mentességgel vagy kedvezménnyel összefüggő tények igazolásának módjára vagy formájára vonatkozó részletes szabályokat.

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok:
A Hövtv. 2025. július 1-jén lépett hatályba. A törvény értelmében a helyi önkormányzatok a települések hagyományainak és közösségi értékeinek védelme érdekében korlátozhatják a betelepüléseket és az ingatlanvásárlásokat. Az önkormányzatok rendeletben szabályozhatják a lakcím létesítését, bevezethetnek betelepülési hozzájárulást, előírhatnak személyes feltételeket, és gyakorolhatják az elővásárlási jogot. Az önkormányzat jogvédelmi eszközök alkalmazásával kapcsolatos jogköreit a képviselő-testület gyakorolja – amely jogkör kizárólag a bizottságra ruházható át –, de az egyszerűsített eljárás lefolytatására a jegyző is felruházható hatáskörrel.
Az önkormányzat Hövtv. keretei között szabadon dönthet a jogvédelmi eszköz igénybevételéről, a mentességek bevezetéséről. Az önkormányzat rendeletében a Hövtv.-ben meghatározott jogvédelmi eszközök közül akár egyszerre többet is alkalmazhat. A Hövtv. alábbi lehetőségeket biztosítja a betelepülések szabályozására:
Dologi jogvédelmi eszköz: az önkormányzat élhet elővásárlási joggal a közösségi kötődés alapján a közösség javát szolgáló ingatlanok megvásárlására. A Hövtv. más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult személyek elővásárlási jogát korlátozza, ezáltal elsődlegesen a helyi közösség tagjai élveznek prioritást az ingatlan-adásvételek tekintetében. A Hövtv. alapján alábbi sorrend él elővásárlási jog esetén:
1. önkormányzat, önkormányzatnak elővásárlásra kijelölt, többségi tulajdonban álló gazdasági társasága
2. telekhatáros ingatlan tulajdonosa
3. ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy
Személyi jogvédelmi eszköz:
- lakcím létesítésének korlátozása, melynek során az önkormányzat rendeletben tilthatja a lakcím létesítését, illetve előírhat feltételeket a lakcím létesítéséhez. Ha a lakcímbejelentéssel érintett település képviselő-testületének önkormányzati rendelete rendelkezik arról, hogy a betelepülő(k) számára lakcím meghatározott feltétellel létesíthető, akkor a kérelmezőnek a fővárosi és vármegyei kormányhivatal személyiadat- és lakcímnyilvántartási feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi)hivatala a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 26. §-a szerinti lakcímbejelentési eljárás során kérelemhez a Hövtv. 10. § (4) bekezdése szerinti önkormányzati hozzájárulást csatolnia kell.
- betelepülési hozzájárulás fizetéséhez köthető a betelepülés, melynek szabályait szintén rendeletben kell megállapítani. A betelepülési hozzájárulás típusát és mértékét az önkormányzati rendelet keretein belül az önkormányzat határozza meg.
A személyi jogvédelmi eszköz településrészre is bevezethető, de a dologi jogvédelmi eszköz a település teljes területére alkalmazandó. A betelepüléssel kapcsolatos feltételeknek való megfelelést, továbbá az ezzel összefüggő körülményeket a betelepülő bizonyítja.

IV. A döntés szükségességének indokai:
A helyi önkormányzatok a törvény felhatalmazása alapján, saját rendeletükben határozhatják meg, hogy élnek-e a jogvédelmi eszközökkel abban az esetben, ha úgy ítélik meg, hogy a társadalmi, gazdasági és kulturális önazonosság megőrzése, vagy a település identitását veszélyeztető nem kívánt ütemű lakosságszám növekedés azt indokolja.
Mezőhék Község Önkormányzat a helyi *önazonossághoz* való alapjog érvényesítése és a település kitűzött fejlődési irányának biztosítása érdekében kiemelt szempontnak tartja a helyi társadalmi rend, a hagyományok, a közösségi értékek megőrzését így e rendelet célja a betelepülés feltételeinek olyan szabályozása, amely biztosítja a közösség kohézióját, identitásának, kialakult karakterének megőrzését, a közösségi együttélési normák fenntartását, továbbá elősegítik, hogy az ingatlanforgalom változásaival összefüggésben is fennmaradjanak a település helyi közösségének értékei, hagyományai és kialakult társadalmi-közösségi kapcsolatai.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a fenti előterjesztés megvitatására, és az alábbi rendelet tervezet elfogadására.

Mezőhék, 2026. október 28.

Kovács Máté Dániel
polgármester

Mezőhék Község Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026.(X.29.) önkormányzati rendelete

A helyi önazonosság védelméről szóló rendelet megalkotásáról

[1] Mezőhék Község Önkormányzat – élve a helyi *önazonosság* védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény adta felhatalmazással –a település múltjából, a táji és vízi környezetből, hagyományaiból és közösségi életéből fakadó értékek védelme céljából rendeletet alkot. Mezőhék Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település helyi közösségének *önazonossága,* hagyományai, kulturális és épített öröksége, valamint kialakult közösségi viszonyai megőrzése érdekében olyan szabályozási keretek kialakítására törekszik, amelyek biztosítják a település lakosságának és közösségi életének kiegyensúlyozott, a helyi sajátosságokhoz igazodó alakulását, továbbá elősegítik, hogy az ingatlanforgalom változásaival összefüggésben is fennmaradjanak a település helyi közösségének értékei, hagyományai és kialakult társadalmi-közösségi kapcsolatai.

[2] Mezőhék Község Önkormányzat 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 meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Képviselő-testület Mezőhék Község közigazgatási területén a helyi *önazonosság* védelme érdekében bevezeti a helyi *önazonosság* védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) 7. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogot (dologi jogvédelmi eszköz).

2. § A mentességet nem élvező betelepülőnek történő ingatlan eladása esetén Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint elővásárlási jog illeti meg:

a) Mezőhék Község Önkormányzatot,

b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát,

c) Mezőhék településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt,

a Hövtv. 8. § (2)-(8) bekezdéseiben foglaltak egyidejű alkalmazásával.

3. § Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a helyi *önazonosság* védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 1. melléklet előírásai szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlantulajdonosnak a Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjéhez.

4. § Az elővásárlási jog gyakorlásáról való döntés jogköre a Képviselő-testületet illeti meg. Az eljárást a Hövtv. 9. §-a alapján kell lefolytatni.

5. § Amennyiben az önkormányzat arról szerez tudomást, hogy az ingatlanszerzésre a bevezetett dologi jogvédelmi eszköz (elővásárlási jog) megkerülésével került sor, a Képviselő-testület keresetet indít az ingatlan adásvételi szerződés Hövtv. 21. § (1) bekezdés szerinti semmisségének megállapítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:88 § (3) bekezdése alapján.

6. § Ez a rendelet 2026. november 1-jén lép hatályba.

Mezőhék, 2026. október 29.

Kovács Máté Dániel
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

Mezőhék Község Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026. (…….) önkormányzati rendelete

a helyi önazonosság védelméről

szóló helyi 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:**

A tervezet társadalmi hatásaként értékelhető, hogy szűkíti azon esetek számát, amikor ingatlan tulajdonjogával rendelkező, de mentálisan sérült személyek, számukra kedvezőtlen feltételekkel értékesítik lakóingatlanukat és azt követően hajléktalanná válnak. A tervezet gazdasági hatása nincs. Költségvetési hatásaként értékelhető, hogy az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlásához fedezet biztosítása szükséges.

ab) **A jogszabály környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet elfogadásának nincs ilyen közvetlen hatása.

ac) **A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendelet elfogadásának nincs ilyen közvetlen hatása.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotását indokolja az ingatlantulajdonnal rendelkező, mentálisan sérült személyek védelme a helyzetüket kihasználó személyekkel szemben, ez által hajléktalanná válásuk megakadályozása.

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 feltételt nem igényel. A rendelet végrehajtásához szükséges pénzügyi forrás az önkormányzat tárgyévi költségvetésében biztosítható.

Mezőhék, 2026.október 29.

Kovács Máté Dániel
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Mezőhék Község Önkormányzat Képviselő-testülete a rendelet megalkotásával kíván élni azon alkotmányos jogával, amely a helyi közösségek önazonosságának és önrendelkezésének védelmét biztosítja.

A rendelet megalkotásának célja, hogy Mezőhék Községe – az Alaptörvény által biztosított keretek között – érvényt szerezzen annak az új alapjognak, amely a helyi közösségek önazonosságának védelmét emeli alkotmányos rangra.

A rendelet tervezése során az önkormányzat részletesen tanulmányozta és értékelte más települések által korábban elfogadott ún. önazonossági rendeletek tartalmát és gyakorlati tapasztalatait. Ezek alapján megállapítható, hogy a mesterszállási szabályozás célja nem a kirekesztés vagy a letelepedni kívánó új lakosok személyi megközelítésű szelekciója, hanem annak biztosítása, hogy az újonnan beköltözők arányosan járuljanak hozzá azoknak a fejlesztéseknek és közszolgáltatásoknak a fenntartásához, amelyek a község eddigi fejlődését megalapozták, illetve a jövőben a lakosságszám növekedésével válhatnak szükségessé.

A rendelet tervezete olyan egyszerű, átlátható és objektív szabályrendszert kíván megállapítani, amely Mezőhék község sajátos elhelyezkedéséhez, fejlettségéhez és társadalmi-gazdasági adottságaihoz igazodik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A dologi jogvédelmi eszközt,mint az elővásárlási jogot határozza meg.

A 2. §-hoz

Az elővásárlásra jogosultak körét határozza meg.

A 3. §-hoz

Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelemre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A 4. §-hoz

Az elővásárlási jog gyakorlásáról szól.

Az 5. §-hoz

Az ingatlanszerzésre a bevezetett dologi jogvédelmi eszköz (elővásárlási jog) megkerülésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A 6. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Mezőhék,2026.október 29.

dr. Enyedi Mihály

jegyző