PILISSZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma:4/**2026.**

ELŐTERJESZTÉS

Készült a pilisszántói Képviselő-testület 2026. február 12-i nyílt ülésére
Készítette: dr. Fenyvesi Judit jegyzőt helyettesítő aljegyző
Előterjesztő: Csicsmanczai Tamásné polgármester

Tárgy: Javaslat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján helyi rendelet megalkotásának lehetőségéről

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.

A magasabb szintű jogszabályok:

- 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, ami meghatározza a mentességgel vagy kedvezménnyel összefüggő tények igazolásának módjára vagy formájára vonatkozó részletes szabályokat.

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 lefolytatásár 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:

- A 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjen!

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai mindkét rendelet-tervezet vonatkozásában:
Társadalmi hatások:
Az önkormányzat Hövtv. keretei között szabadon dönthet a jogvédelmi eszköz igénybevételéről, a mentességek bevezetéséről, amivel a helyi lakosság érdekeit szolgálja. A helyi közösség önazonossághoz való joga fogalmilag egy olyan önvédelmi jellegű jog, amely nem az egyént, hanem a közösség egészét illeti meg. Az alapjog érvényesítése ezért elsődlegesen nem alanyi jogok biztosításával történik, hanem akként, hogy mind a jogvédelmi eszköz megválasztása, mind pedig gyakorlati érvényesítése terén a települési önkormányzat rendelkezik jogi eszközökkel. E szabályozás kifejezi demokratikus berendezkedésünk azon jellegzetességét, hogy az állampolgárok jogaikat az őket képviselni jogosult szervezeteken keresztül gyakorolják. Az önazonossághoz való jog a törvényi szabályozás oldaláról megköveteli olyan eszközök biztosítását, amellyel a település védelemben részesítheti hagyományos társadalmi rendjét és befolyásolhatja annak fejlődési irányát. A helyi

közösség önazonossághoz való joga érvényesítéséhez eszközöket kap ahhoz, hogy megvédje a helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését.

Gazdasági, költségvetési hatások:

A helyi önkormányzat költségvetését érintheti a rendelet, amennyiben az elővásárlási jogával élni kíván. A döntést előtt a képviselő-testület a költségvetés ismeretében tud dönteni arról, hogy ha elővásárlási jogával élni kíván, akkor annak megvan-e a költségvetésben a fedezete.

Környezeti, Egészségügyi hatások:

Nem releváns.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:

A rendeletek megalkotása nem törvényi kötelezettség, erre a jogszabály lehetőséget biztosít.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet megalkotása nem jár a feltételek módosításával.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a rendelet-tervezet elfogadásáról.

Rendeleti javaslat: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján helyi rendeletről szóló…/2026. (…) önkormányzati rendeletét.
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Pilisszántó, 2026. február 3.

Csicsmanczai Tamásné
polgármester

Melléklet:

- Rendelet-tervezet

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelel:

dr. Fenyvesi Judit
jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tervezet

1. melléklet

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

a helyi önazonosság védelméről

[1] Az önkormányzat szabályozni kívánja a település fejlődését, megőrizve a hagyományait, társadalmi rendjét és értékeit a szerves fejlődés lehetőségének biztosítása céljából. A helyi közösség hatékonyabban szeretné megvédeni életformáját az ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben.

[2] Az Önkormányzat célja összhangot teremteni az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrzi Pilisszántó és közösségeinek értékeit a következő generációk számára.

[3] Pilisszántó 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 2. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet célja Pilisszántó település helyi önazonosságának, hagyományainak, kulturális értékeinek megőrzése, valamint a betelepülés olyan szabályozása, amely biztosítja a közösség kohézióját és identitásának fenntarthatóságát.

2. §

E rendelet alkalmazásában:
a) *helyi önazonosság*: a település múltjából eredő, a közösség által elismert hagyományok, értékek és szokások összessége, amelyek megkülönböztetik más településektől,
b) *közösségi érték*: olyan közös normák, szokások, szimbólumok, rendezvények és helyi hagyományok, amelyeket a település közössége fontosnak tart identitása megőrzésében.

3. §

Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság megvalósítása érdekében az ingatlanokkal kapcsolatos jogügyletekre dologi jogvédelmi eszközként bevezeti az elővásárlási jog biztosítását a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 8. §-ában (továbbiakban: Hötv.) meghatározottak szerint.

4. §

(1) A Képviselő-testület Pilisszántó Község közigazgatási területén a helyi önazonosság védelme érdekében bevezeti a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hövtv.) meghatározott elővásárlási jogot, a Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben.
(2) Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai alapján, a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlant vásárolni kívánó betelepülőnek.

(3) Az elővásárlási jog gyakorlásáról való, egyedi eljárásban történő döntés jogköre a Képviselő-testületet illeti meg. Az eljárást a Hövtv. 9. §-a alapján kell lefolytatni.
(4) A döntés meghozatalát megelőzően a Képviselő-testület dönt a személyes meghallgatás szükségességéről. A meghallgatás helyéről és időpontjáról a Képviselő-testület a jegyző útján értesítését küld az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy vagy az ingatlant vásárolni kívánó kiskorú nevében eljáró törvényes képviselője vagy gyámja (a továbbiakban együtt: ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy) részére.
(5) Amennyiben a Képviselő-testület személyes meghallgatást rendel el, azon az ingatlant vásárolni kívánó köteles megjelenni.
(6) A Képviselő-testület a Hötv. 6. §-ban meghatározott mentességeken felül egyéb mentességi okot nem állapít meg.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Csicsmanczai Tamásné
polgármester

dr. Tétényi-Dinnyés Viktória
jegyző

Záradék:
A rendelet 2026. …. …-án kihirdetésre került.

dr. Tétényi-Dinnyés Viktória
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testülete célja, összhangot teremteni az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrzi Pilisszántó és közösségeinek értékeit a következő generációk számára

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§-hoz

A rendelet céljáról rendelkezik.

2.§-hoz

A rendelet értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

3.§-hoz

A rendelet dologi jogvédelmi eszköz bevezetéséről rendelkezik.

4.§-hoz

A rendelet az elővásárlási jog szabályairól rendelkezik.

5.§-hoz

A rendelet hatályba lépéséről és hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.