

3. Napirend

ELŐTERJESZTÉS és előzetes hatástanulmány a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendeletről

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. megalkotásának indoka az volt, hogy sok településen a lakosságbővülés vagy a tömeges ingatlanvásárlás a fiatalok kiszorulását, a település jellegének elvesztését vagy sérülését eredményezte. A Hövtv. hatálybalépésével az önkormányzatok jogi eszközöket kaptak arra, hogy megvédjék önazonosságukat, és dönthessenek arról, merre fejlődjön tovább a településük.

A Hövtv. az Alaptörvényben meghatározott, a helyi közösség önazonosságához való jogának tartalmát, érvényesítésének eszközeit, valamint a jogérvényesítés rendjét állapítja meg. A Hövtv. felhatalmazást ad az önkormányzat számára arra, hogy a törvény keretei között szabadon döntsön valamelyik jogvédelmi eszköz igénybevételéről, kiválassza a jogvédelmi eszköz típusát, meghatározza a betelepülés feltételeit, és a törvényben foglaltakon túl további mentességeket, kedvezményeket is bevezessen. A Hövtv. 22. § (2) bekezdése értelmében felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben

- a) jogvédelmi eszköz alkalmazását vezesse be,
- b) határozza meg a jogvédelmi eszköz alkalmazása alóli mentesség vagy kedvezmény eseteit,
- c) határozza meg a betelepülés feltételeit,
- d) állapítsa meg a jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kiegészítő rendelkezéseket,
- e) határozza meg a jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó részletes szabályokat.

Az önkormányzatok a törvényben meghatározott jogvédelmi eszközök alkalmazásával meghatározhatják azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni. A nem kívánt mértékű betelepülések és a befektetési célú ingatlanszerzések nemcsak a helyi lakosság és a betelepülők számának aránytalanságát, a település karakterének megváltozását, a helyi életmód átalakulását hozhatják, hanem a település jövő generációjának életfeltételeire is kedvezőtlenül hathatnak.

Az önkormányzat a rendelet megalkotása során 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 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.

A Hövtv. alapján dologi jogvédelmi eszközként szabályozható az elővásárlási jog biztosítása, melynek 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 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 b) pont alapján az önkormányzat rendeletben előírhatja, hogy

- a) a betelepülő valamely észszerű előzetes feltételnek feleljen meg, vagy
- b) a közösség önazonossága, szokásai, hagyományai szempontjából lényeges, vagy a közösség javát szolgáló észszerű kötelezettséget teljesítsen, vagy közérdekű kötelezettségvállalást tegyen.

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 Hövtv. részletes szabályokat állapít meg az egyes jogvédelmi eszközökkel kapcsolatban. 2025. augusztus 1-jén pedig hatályba lépett a további részletszabályokat megállapító, a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet).

A Hövtv. 3. § a) pontja alapján *betelepülő: az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.*

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.

Mindez azt jelenti, hogy a felsoroltakra nem vonatkoznak a Hövtv. és az önkormányzati rendelet szabályai, vagyis az ő esetükben nem alkalmazhatók a rendeleti előírások.

A megalkotásra kerülő önkormányzati rendelet alkalmazási körével kapcsolatban további lényeges szabály, hogy a Hövtv. 3. § c) pontja alapján a törvény alkalmazása szempontjából *ingatlan: a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal,*

építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan.

A Hövtv. és a rendelet nem alkalmazható tehát azokra az ingatlanokra, amelyeket a megelőző 10 évben változtatási tilalom terhelt.

Bánk község sajátos településszerkezeti, társadalmi és gazdasági jellemzői indokolják a Hövtv-ben meghatározott jogvédelmi eszközök bevezetését. A település üdülőfalu-jellege, természeti adottságai, valamint Budapest közelsége jelentős vonzerőt jelentenek mind az ingatlantulajdonosok, mind az ide költözni szándékozók számára.

Bánk 5000 fő alatti kistelepülés, ilyen településméret mellett minden nagyobb ütemű betelepülési hullám aránytalanul erősen hat a helyi közösség összetételére, kohéziójára, a meglévő szokások és hagyományok átörökítésére. A hagyományos falusi életforma és társadalmi rend fenntartása csak akkor biztosítható, ha a településnek van eszköze a gyors külső változások kezelésére.

A település infrastruktúrája (úthálózat, csatornázottság, közművek, parkolási kapacitás), valamint az önkormányzat által fenntartott közszolgáltatások (igazgatási feladatok, óvodai ellátás, közterület-fenntartás, helyi rendezvények, környezetvédelem) csak bizonyos létszámú lakosságot képesek kiszolgálni. A szabályozatlan és tömeges betelepülés könnyen túlterhelést okozna, ami rontaná az életminőséget, és a település fenntartható fejlődését veszélyeztetné.

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

A település közszolgáltatásainak fejlesztése – különösen az üdülőfalu jellegből eredő terhelés miatt – többletköltségekkel jár. A betelepülési hozzájárulás nem bevándorlási akadály, hanem:

- a település erőforrásaihoz való arányos hozzájárulás,
- a közszolgáltatások fenntartható finanszírozásának egyik eszköze,
- egyszeri, átlátható és visszatéríthető tétel.

A környező települések egyre nagyobb számban élnek a helyi önazonosság védelméről szóló törvény által biztosított jogkörökkel, és saját rendeleteikben a betelepülést különféle feltételekhez kötik vagy korlátozzák. Ez a gyakorlat a betelepülni szándékozók jelentős részét olyan települések felé tereli, ahol még nincs hasonló szabályozás, ami aránytalan és hirtelen népességnövekedést idézhet elő. E kockázat megelőzése érdekében indokolt Bánk számára is olyan helyi szabályozási környezet kialakítása, amely biztosítja a kiegyensúlyozott, a település adottságaihoz és közösségéhez illeszkedő betelepülési folyamatokat.

A rendelet megalkotásának célja tehát nem a betelepülés korlátozása önmagában, hanem annak biztosítása, hogy az a település teherbírásával, hagyományaival és jövőképeivel összhangban valósuljon meg. A szabályozás preventív jellegű: a helyi közösség hosszú távú érdekét védi, miközben jogszerű, átlátható keretek között biztosítja a betelepülni kívánók számára az eljárások kiszámíthatóságát.

A rendelet-tervezet emellett hozzájárul az önkormányzat saját bevételeinek növeléséhez is, amely lehetővé teszi a település által nyújtott közszolgáltatások minőségének fenntartását és fejlesztését. A betelepülési hozzájárulás intézménye jogilag megalapozott módon szolgálja e célt, ugyanakkor a szabályozás egyértelmű garanciát tartalmaz arra, hogy elutasítás esetén a megfizetett összeg visszajár. Összességében a rendelet megalkotása Bánk település identitásának, élhetőségének, értékeinek és közösségi stabilitásának megőrzése érdekében szükséges és arányos intézkedés.

A Hövtv a települési közösségek kezébe olyan jogvédelmi eszközöket ad, amelyek alkalmazásával az önkormányzat biztosíthatja a helyi társadalmi rend, hagyományok és települési értékek megőrzését. A törvény által biztosított elővásárlási jog, a lakcímlétesítési engedély, a lakcímlétesítési tilalom, valamint a betelepülési hozzájárulás intézményei olyan eszközrendszer alkotnak, amelyek alkalmasak a település kontrollált, fenntartható és a helyi közösség érdekeivel összhangban álló fejlődésének biztosítására.

Bánk község közösségi érdeke, hogy a település társadalmi szerkezete ne boruljon fel rövid időn belül, a helyi közszolgáltatások teherbírása ne kerüljön veszélybe, és a település értékes környezeti és épített öröksége fennmaradjon.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a képviselő-testület alkotson rendeletet a helyi önzonosság védelméről, azzal, hogy a lakcím létesítésének feltételeként betelepülési hozzájárulás megfizetését írja elő.

A rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 19. § (2) bekezdésében előírtaknak megfelelően a lakosság közvetlen tájékoztatására az SZMSZ-ben rögzítettek szerint a www.bank-falu.hu honlapon keresztül közzétételre kerül, annak érdekében, hogy az érintettek tudomást szerezzenek a készülő rendelet-tervezetről, és a jogszabály tervezete megismerhető és véleményezhető legyen.

Előzetes hatástanulmány:

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 hatás: A rendelet-tervezet alapvető célja Bánk község 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, és biztosítja, hogy azok összhangban maradjanak a település hagyományos karakterével és teherbíró képességével. A jogszerű és átlátható eljárási rend kialakítása növeli a lakosság biztonságérzetét, és megerősíti az önkormányzat közösségmegtartó szerepét. A lakcímleltézési engedélyhez kötött betelepülés elősegíti a rendezett szociális viszonyokat, csökkenti a társadalmi feszültségeket, és biztosítja, hogy a település fejlődése ne járjon a helyi identitás sérelmével.
- 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. A bevétel illeszkedik a település hosszú távú gazdálkodási stratégiájához. A szabályozott betelepülés elősegíti a közszolgáltatások hatékonyabb tervezhetőségét, és csökkenti az olyan rendkívüli kiadások kockázatát, amelyek hirtelen demográfiai változásokból adódhatnak.
- Költségvetési hatása: A betelepülési hozzájárulásból származó bevétel növeli az önkormányzat saját forrásainak volumenét, amely stabilabb pénzügyi háttérhez vezet.
- A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.
- A rendeletnek közvetlen egészségügyi hatása, egészségügyi következménye nincs.
- A tervezetnek 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 jelentenek az önkormányzati ügyintézés folyamatában.
- A rendelet megalkotásának szükségessége: a rendelet megalkotása nem kötelező, a Hövty. szerinti jogvédelmi eszközök bevezetése és alkalmazása a települési önkormányzat döntésének függvénye.
- A jogalkotás elmaradásának várható következményei: a jogalkotás elmaradása Bánk település történelmi, kulturális, társadalmi és környezeti értékeinek kockáztatásával járhat, valamint jelentős, akár visszafordíthatatlan terheket róhat az önkormányzatra és a helyi közösségre.
- A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.
- A rendelet a meglévő állapotokat nem érinti.

Bánk, 2025. november 21.

Tisztelettel:

Torma Andrea
polgármester