

**Abony Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740 Abony, Kossuth tér 1.**

JT/2-16/2025.

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 27-i rendes **nyílt** üléséről

Napirend: A helyi önzonosság védelméről szóló önkormányzati rendelettervezet előkészítése

161/2025. (XI. 27.) számú Képviselő-testületi határozat

a helyi önzonosság védelméről szóló önkormányzati rendelettervezet előkészítéséről

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában és a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében rögzített hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a határozat mellékletét képező rendelettervezetet előkészítő anyagnak elfogadja és lakossági megvitatásra alkalmasnak tartja.
2. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a rendelettervezettel kapcsolatban közmeghallgatás kerüljön megtartásra 2025. december 08. napján.
3. Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a közmeghallgatást követően, az ott elhangzott javaslatok megvizsgálását követően a rendelettervezetet végleges elfogadásra terjessze elő a képviselő-testület soron következő ülésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Pető Zsolt polgármester

A végrehajtásban közreműködik: Titkárság

A végrehajtásról jelentést tesz: Titkárság

A határozatról értesül:

1. Pető Zsolt polgármester
2. Dudinszky Anna Mónika alpolgármester
3. dr. Gáspár Anita jegyző
4. dr. Egedi Bernadett aljegyző
6. Valamennyi Osztályvezető

K.m.f.

Pető Zsolt s.k.
polgármester

dr. Gáspár Anita s.k.
jegyző

Kivonat hitelül:

Abony, 2025. november. 28.

Janik-Dénes Zsófia jkv.



Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

a helyi önazonosság védelméről

[1] Abony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önazonossághoz való jog érvényesítése és a település kitűzött fejlődési irányának biztosítása érdekében különösen fontosnak tartja a helyi társadalmi rend, a hagyományok, a közösségi értékek megőrzését.

[2] Abony Város Önkormányzata kiemelt célja a betelepülés feltételeinek olyan szabályozása, amely biztosítja a közösség összetartó erejét, a település identitásának, kialakult karakterének megőrzését és védelmét és a közösségi együttélési normák fenntartását.

[3] Abony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Abony város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendeletben foglalt rendelkezéseket a belföldi és külföldi betelepülőkre egyaránt alkalmazni kell.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) Lakóingatlannak az az ingatlan minősül az *illetékekről szóló törvény* 102. § (1) bekezdés f) pontja alapján, amely:

- a) Lakás céljára létesült, és az ingatlan-nyilvántartásban „lakóház” vagy „lakás” megnevezéssel szerepel, vagy ilyen megnevezéssel történő nyilvántartásba vétel alatt áll, valamint
- b) az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként nyilvántartott földrészleten álló lakóház, – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak minősül, továbbá
- c) emberi tartózkodásra alkalmas.

(2) Nem minősül lakóingatlannak az az ingatlan, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban „lakásként” vagy „lakóházként” tartanak nyilván, de már **legalább 5 éve más célra hasznosítanak** (pl. irodaként, rendelőként, üzletként).

3. A helyi önazonosság védelmének eszközei

3. §

(1) Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a település önazonosságának védelme érdekében a mentességet nem élvező betelepülőkre vonatkozóan az alábbi dologi és személyi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

- a) elővásárlási jog,
- b) lakcímlétesítés tilalma,

- c) lakcímlétesítése feltételhez kötése,
- d) betelepülési hozzájárulás.

(2) A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy méltányossági alapon az érintett írásbeli kérelmére a rendelet előírásaitól eltérő döntést hozzon.

4. Elővásárlási jog

4. §

(1) Abony város közigazgatási területén a mentességet nem élvező betelepülőnek történő ingatlan eladás esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg a **20 millió forint vételár alatti ingatlanok esetében**

- a) Abony Város Önkormányzatát,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát,
- c) a településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága egyedi eljárásban dönt.

(3) Az önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról, amennyiben az önkormányzat nem kíván élni az elővásárlás jogával, a polgármester az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatával dönt.

(4) A polgármester az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot megteheti a tulajdonos, mint eladó kérelmére a jogvédelmi eljárást megelőzően, valamint az adásvételi szerződésnek a jegyző általi közlését követően a jogvédelmi eljárás keretében.

5. Lakcímlétesítés tilalma

5. §

Abony város közigazgatási területén nem létesíthet lakóhelyet vagy tartózkodási helyet az a betelepülő, aki nem lakóingatlanba kíván lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíteni.

6. Lakcímlétesítés feltételhez kötése

6. §

Abony város közigazgatási területén lakóhelyet vagy tartózkodási helyet a betelepülő akkor létesíthet, ha

- a) a betelepülési hozzájárulást megfizette,
- b) a betelepülő kiskorú hozzátartozója rendelkezik óvoda, iskola vagy bölcsődelátogatási igazolással,
- c) a betelepülni kívánt ingatlanban a már lakcímmel rendelkező személyeket is figyelembe véve az ingatlan hasznos alapterülete alapján az egy főre jutó négyzetméterek száma legalább 10.
- d) a betelepülni kívánt ingatlan lakóingatlannak minősül.

7. §

(1) A lakcímlétesítési kérelemhez mellékelni kell:

- a) az ingatlan használatának jogcímét igazoló dokumentumot (adásvételi szerződés, bérleti szerződés, tulajdonosi hozzájárulás),
- b) igazolást a betelepülési hozzájárulás megfizetéséről,
- c) a polgármester által kiállított óvoda vagy bölcsődelátogatási igazolást,

- d) iskola esetén a fenntartótól bekért nyilatkozat alapján kiállított polgármester által kiállított igazolást,
- e) a lakóingatlan hasznos alapterületének megállapítására alkalmas dokumentumot.

(2) A lakcímlétesítési kérelmet az Abonyi Polgármesteri Hivatalban kell benyújtani.

(3) A lakcímbejelentési eljárásban az eljáró hatóság ellenőrzi a lakóingatlan állapotát.

(4) Amennyiben a kérelem hiányosan kerül benyújtásra, a jegyző egy alkalommal 15 napos határidő tűzésével hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt. A kérelem érdemi elbírálására csak hiánytalanul benyújtott kérelem esetén kerülhet sor. Ennek hiányában a jegyző a kérelmet elutasítja, egyben intézkedik a már megfizetett betelepülési hozzájárulás visszafizetéséről.

(5) A lakcím engedélyezéséről a jegyző dönt egyszerűsített eljárásban.

7. Betelepülési hozzájárulás

8. §

(1) Az a mentességgel nem rendelkező betelepülő, aki Abony város közigazgatási területén lakóhelyet vagy tartózkodási helyet kíván létesíteni 50.000 Ft/fő betelepülési hozzájárulást köteles fizetni.

(2) A betelepülési hozzájárulást Abony Város Önkormányzatának számlájára átutalással kell megfizetni.

(3) A betelepülési hozzájárulások befizetéséből befolyt összeget Abony Város Önkormányzata részére e rendeletben biztosított elővásárlási jog alapján megvásárolni kívánt ingatlanok vételárára lehet felhasználni.

8. Mentességek

9. §

(1) A Képviselő-testület a helyi önzonosságról szóló 2025. évi XLVIII. törvény 6. §-ában meghatározottakon kívül más személyi kört nem részesít mentességben.

(2) A mentesség megállapítása iránti kérelmet az Abonyi Polgármesteri Hivatal jegyzőjének címezve kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a mentességi ok fennállását bizonyító dokumentumokat, amennyiben az adat közhiteles nyilvántartásból nem ismerhető meg.

(3) Amennyiben a kérelem hiányosan kerül benyújtásra, a jegyző 15 napos határidő tűzésével hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt. Ennek eredménytelen letelte esetén, továbbá, ha a mentességi ok fennállása nem bizonyítható a kérelem elutasításra került.

(4) A mentesség fennállása esetén annak megállapításáról a jegyző hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül.

9. Jogellenes betelepülés jogkövetkezményei

10. §

(1) A Képviselő-testület a lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezi a betelepülő lakcímbejegyzésének törlését,

(2) Jogellenes betelepülés esetén a Képviselő-testület a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvényben meghatározott bírságot szabhat ki, melynek felső határa 200.000 forint.

(3) A Képviselő-testület Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága a bírság összegéről egyedi eljárásban dönt.

10. Záró rendelkezések

11. §

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

Kelt: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025.-én megtartott ülésén.

Pető Zsolt
polgármester

dr. Gáspár Anita
jegyző

Kihirdetve: Abony, 2025.

dr. Gáspár Anita
jegyző

Általános indokolás

2025. július 1-jén hatályba lépett a helyi önkormányzatok jogainak védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.), majd 2025. augusztus 1-jén a helyi önkormányzatok jogainak védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet).

A Hövtv. preambuluma alapján az eredeti jogalkotói szándék az volt, hogy „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.”

Szintén a Hövtv. preambuluma szerint „az új szabályozás célja, hogy összhangot teremtsen az egyéni jogok és 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 Hövtv. a helyi önkormányzathoz való jog tartalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„A helyi önkormányzathoz 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 önkormányzathoz való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint fellelphet 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.”

A megalapozott Képviselő-testületi döntés érdekében elengedhetetlen Abony helyzetének – demográfiai mutatóinak, közbiztonságának, szociális helyzetének, helyi identitásának – áttekintése:

1. Demográfia

Abony lakónépessége 2024-ben 14 965 fő volt, ami enyhe, hosszabb távú csökkenést mutat. A fiatalok (0–18 évesek) aránya továbbra is jelentős (~3 200 fő), ugyanakkor a népesség öregedése érzékelhető. A város fő demográfiai kihívása az elvándorlás, különösen a fiatalok körében, akik tanulási és munkalehetőségek miatt főként Budapest, Cegléd és Szolnok irányába hagyják el a települést. Betelepülési nyomás nem jellemző, az új lakók döntően családi/házassági alapon, kisebb számban érkeznek.

Összegzés: Abony fő demográfiai feladata a **népességmegtartás**, nem a betelepülés korlátozása. Ez összhangban van a TTITS és a gazdasági program alapvető céljaival.

2. Szociális helyzet

A városban 2024-ben 336 gyermek részesült rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben, közülük 134 hátrányos, 14 pedig halmozottan hátrányos helyzetű. A szociális problémák közé tartozik az elszegényedés, a munkanélküliség, a fiatalkorú kismamák megjelenése, valamint a családok szétesése. A gyermekvédelem tapasztalatai szerint terjednek az agresszív viselkedésminták, a mentális problémák (önsértés, depresszió), valamint az iskolai és online zaklatás.

Nevelésbe vett gyermekek helyzete:

2024-ben több mint 30 abonyi gyermek került kiemelésre saját családjából, elsősorban szülői elhanyagolás, anyagi krízis, bántalmazás vagy szenvedélybetegségek miatt.

Az abonyi gyermekek jellemzően gyermekotthonba, nevelőszülőkhöz vagy rokonokhoz kerültek.

Abonyban elhelyezett nevelésbe vett gyermekek:

A bölcsődék, óvodák és iskolák adatai alapján kb. 300 gyermek él Abonyban nevelőszülőnél elhelyezve.

Ezek a gyermekek más településekről érkeztek, és teljeskörűen igénybe veszik a helyi intézményrendszert (óvodák, iskolák, egészségügyi és szociális szolgáltatások).

Ez a szám kiemelkedően magas, a település lakosságszámához képest jelentős többlet terhet ró a helyi közszolgáltatásokra.

Ugyanakkor a nevelőszülői hálózat megléte Abony közösségének befogadó és szolidáris jellegét mutatja, amely a település társadalmi identitásának is része.

Összegzés: Abony szociális kihívásai közé tartozik a nevelésbe vett gyermekek növekvő száma, valamint az, hogy a városban mintegy 300 más településről érkező gyermek él nevelőszülői elhelyezésben. Ez egyszerre jelent szociális többlet terhet és közösségi értéket. A rendeletalkotás során ezért különösen indokolt a méltányossági szempontok biztosítása, hogy a gyermekvédelmi feladatokat ellátó családok és intézmények ne kerüljenek hátrányos helyzetbe. Ez teljes összhangban áll a TTITS azon céljával, hogy mérsékelje a szegregációt és erősítse a szociális biztonságot.

3. Közbiztonság

2024-ben a regisztrált bűncselekmények száma 219 volt, ami növekedést jelent a 2023-as 169-hez képest. A leggyakoribbak a vagyoni elleni bűncselekmények és az online csalások. A rendészeti melléklet szerint a tulajdon elleni szabálysértések száma szintén emelkedett, de a felderítési mutató meghaladta az 50%-ot. A közbiztonsági helyzet összességében stabil, a lakosság szubjektív biztonságérzete kedvező.

Összegzés: a közbiztonság fenntartása érdekében indokolt lehet az önkormányzat **elővásárlási jogának** bevezetése, hogy az ingatlanpiaci folyamatok ne veszélyeztessék a közösségi rendet. Ez illeszkedik a TTITS azon céljához, hogy megőrizze a település arculatát és értékeit.

4. Helyi identitás

A 2022-es szociális térkép szerint a lakosság 88%-a szeret Abonyban élni, és 75%-a akkor sem költözne el, ha tehetné. Ez kiemelkedően erős helyi kötődést jelez. A közösség értéknek tekinti az elmúlt évtizedekben létrehozott infrastruktúrát, közszolgáltatásokat és kulturális életet. Ezek az értékek vonzóvá teszik a várost a betelepülők számára is.

Összegzés: a rendeletalkotás indoklása erősen építhet a **közösségi igazságosság elvére:** a beköltözők mértékletes egyszeri hozzájárulással (betelepülési hozzájárulás) kapcsolódhatnak be az abonyiak által közösen létrehozott értékek megőrzésébe. Ez támogatja a TTITS településkép- és értékvédelmi célkitűzéseit.

Lehetséges szabályozási eszközök Abonyban

Elővásárlási jog – javasolt az **elővásárlási jog** bevezetése, de kizárólag csak a **20 millió forint vételár alatti ingatlanok esetében**. Feltételezhető, hogy a kis értékű ingatlanok rosszabb állapotúak, esetleg romosak, így ez a rendelkezés megakadályozhatja a spekulatív célú ingatlanfelvásárlásokat, illetve ezzel megvédhetjük a település arculatát.

Betelepülési hozzájárulás kikötése – ennek bevezetésével a betelepülők egy mértékletes összeggel (pl. 50 000 Ft/fő) egyszeri módon hozzájárulhatnak az itt élők által adóforintokból felépített közösségi értékekhez és infrastruktúrához. A bevételt célzottan a TTITS és a gazdasági program fejlesztési prioritásaira lehet fordítani (pl. bölcsődék, óvodák, közösségi terek, szociális szolgáltatások). Javasolt a rendeletben egy mértékletes, **50.000 Ft/fő összeg meghatározása**.

Lakcímlétesítési engedélyhez a betelepülő kiskorú hozzátartozója rendelkezzen iskola- vagy óvodalátogatási igazolással – A köznevelési intézmények befogadó képessége korlátozott, így javasolt a lakcímlétesítési engedély megadásához igazolást kérni a fenntartótól arról, hogy az adott esetben bölcsőde/óvoda/iskola rendelkezik-e szabad férőhellyel.

Lakcímlétesítési engedélyhez az egy főre jutó négyzetméter kerüljön meghatározásra – a betelepülni kívánt ingatlanban a már lakcímmel rendelkezőket is figyelembe véve az ingatlan hasznos alapterülete alapján javasolt az egy főre jutó négyzetméter mértéke tekintetében egy minimális területet meghatározni. **10 m²/fő** mértéket javaslok a rendeletben meghatározni.

Érvek a rendelet megalkotása mellett

Közösségi igazságosság: a beköltözők arányosan járulnak hozzá a város értékeihez.

Bevételi forrás: a hozzájárulásból közösségi fejlesztések valósíthatók meg (bölcsődei, óvodai, iskolai, egészségügyi, közösségi beruházások), amelyek a 2024–2029-es gazdasági programban és a TTITS-ben is kiemelt célként szerepelnek.

Értékvédelem: az elővásárlási joggal a város megőrizheti a település jellegét és kulturális örökségét.

Szimbolikus üzenet: a rendelet hangsúlyozza az abonyi közösség megbecsülését, illeszkedik a TTITS azon céljához, hogy erősítse a város identitását.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet alkalmazhatóságának körét határozza meg.

A 2. §-hoz

Értelemező rendelkezések között tartalmazza, hogy mi minősül lakóingatlanok, illetve mi nem minősül annak.

A 3. §-hoz

(1) bekezdéséhez – A képviselő-testület által bevezetésre kerülő jogvédelmi eszközök felsorolását tartalmazza. jogosult.

Jogvédelmi eszközök:

1. elővásárlási jog
2. lakcímlétesítés tilalma
3. lakcímlétesítés feltételhez kötése

betelepülési hozzájárulás

A 4. §-hoz

(1) bekezdéséhez – Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A rendelet értelmében kizárólag a 20 millió forint vételár alatti ingatlanok esetében kerül bevezetésre az elővásárlási jog.

(2) bekezdéséhez – Rögzíti, hogy a hatáskört a képviselő-testület a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságra ruhazza át.

(3)–(4) bekezdéséhez – Rögzíti továbbá az önkormányzat elővásárlási jogról történő lemondásának szabályait.

Az 5. §-hoz

A lakcímlétesítés tilalmára vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 6. §-hoz

A lakcímlétesítés feltételeit foglalja magába ez a szakasz.

A 7. §-hoz

(1) bekezdéséhez – A lakcímlétesítési kérelem csatolandó mellékleteit sorolja fel.

(2) bekezdéséhez – Megnevezi, hogy a lakcímlétesítési kérelmet hova kell benyújtani.

(3) bekezdéséhez – Rögzíti, hogy a lakóingatlan állapotát az eljáró hatóság ellenőrzi.

(4) bekezdéséhez – A hiánypótlás szabályait tartalmazza.

(5) bekezdéséhez – Rögzíti, hogy egyszerűsített eljárásban a jegyző dönt.

A 8. §-hoz

A betelepülési hozzájárulás mértékét tartalmazza, valamint azt, hogy mely számlaszámra kell megfizetni.

A 9. §-hoz

Mentesség fennállása esetén történő eljárásrendet, a hiánypótlás szabályait tartalmazza.

A 10. §-hoz

A jogellenes betelepülés jogkövetkezményeit fogalmazza meg, ezen belül a bírság maximális mértékét rögzíti, valamint azt, hogy a bírság mértékéről a Képviselő-testület Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága egyedi eljárásban dönt.

A 11. §-hoz

A hatálybalépés időpontját tartalmazza.

