

2025. évi XLVIII. törvény

a helyi önkormányzatok védelméről¹

[1] Megvédjük településeink önkormányzatát. Új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében. Az Alaptörvény tizenötödik módosításával a helyi közösségek önkormányzatához 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 kívánságnál nagyobb mértékű betelepülés és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. E törvény hatálybalépésével a közösségeknek jogi eszközeik lesznek arra, hogy megvédjék az önkormányzatukat, 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.

[2] Az Alaptörvény, majd a 2011-ben elfogadott új önkormányzati törvény a központi és helyi államszervezet viszonyrendszerében és feladatmegosztásában korszakhatárt hozott. Az új törvényi alapok lerakását követő évtizedben az állam újjáépítése magában foglalta azt is, hogy a központi igazgatásra tartozó közfeladatok ellátása kerüljön a megfelelő szintre annak érdekében, hogy a települések önkormányzatai valóban azokkal a fontos, a magyar emberek mindennapi életét érintő helyi közügyekkel tudjanak foglalkozni, amelyek miatt a gazdag történelmi hagyományokkal rendelkező önkormányzataink létrejöttek, és amiért helyi képviselőiket polgáraik megválasztották.

[3] Az elmúlt évtized közfeladat-újrarendezési folyamata megteremtette a lehetőségét annak, hogy az önkormányzatok a helyi közösségük szempontjából fundamentális helyi közügyekre tudjanak összpontosítani. Ezek közül az egyik legfontosabb a helyi önkormányzatok megőrzése és védelme, amelyet jelentősége ellenére közjogi szabályozásunk eddig nem tekintett jogi védelemre érdemes alapvető jognak, és védelmében markáns, az egyéni jogokon felülemelkedő és kizárólag a közösség érdekeit szem előtt tartó jogi eszközöket sem adott az önkormányzatok kezébe.

[4] Alaptörvényünk tizenötödik módosítása a helyi közösség önkormányzatához való jogát immár alapjogi szintre emelve kimondja, hogy a tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önkormányzatához való alapvető jogának sérelmével.

[5] Az önkormányzatához való jog a törvényi szabályozás oldaláról megköveteli olyan eszközök biztosítását, amellyel a település védelemben részesítheti hagyományos társadalmi rendjét és befolyásolhatja annak fejlődési irányát.

[6] A helyi közösség önkormányzatához való joga érvényesítéséhez eszközöket kap ahhoz, hogy megvédje a helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését.

[7] A helyi közösség önazonosságához 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 jogait az őket képviselni jogosult szervezeteken keresztül gyakorolják.

[8] Az önazonosságához való jog a település közösségének minden tagját megilleti, érvényre juttatója ugyanakkor a közösséget megtestesítő települési önkormányzat, amelyet objektív intézményvédelmi kötelezettség terhel.

[9] A helyi önazonosságot elsősorban azon tényezők befolyásolják negatívan, amelyek a társadalmi fejlődés szempontjából nem tekinthetőek szerves fejlődésnek, és abból a település saját erőforrásai kimaradnak vagy e folyamat során azok kimerülnek. Ilyennek tekinthető kiemelten az a jelenség, amikor a településre nagyszámú lakos vagy ingatlanvásárló költözik be, és ez a település honos lakossága és a betelepülő lakosság között érték- és érdekkülönbséget okoz.

[10] A beköltözés és az ezzel járó urbanizációs folyamatok mindemellett számos településen előnyösek és kívánatosak. Erre tekintettel bármely jogvédelmi eszközt csak akkor lehet alkalmazni, ha a település önkormányzata ezt szabadon választja, és arról helyi rendeletet alkot.

[11] Az ezt igénylő önkormányzatok részére meg kell teremteni annak szabályozott lehetőségét, hogy a települések meghatározhassák azt, hogy a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni.

[12] 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. A kívánnál nagyobb mértékű beköltözés számos településen elnehezíti a fiatal generációk helyi otthonteremtését és létfeltételeit.

[13] A beköltözések nemcsak a településen történő lakcímlétesítéssel, hanem ingatlanszerzéssel is megvalósulhatnak. A hatékony szabályozásnak tehát azt a lehetőséget is fel kell kínálnia, hogy a helyi önkormányzatnak legyen joga eldönteni, hogy a településen lévő ingatlanokat szabadon megszerezheti-e más településről érkező, vagy arra a helyi lakosok és az ingatlantulajdonosok elővásárlási jogát biztosítja.

[14] Az Alaptörvény XIII. cikke kimondja, hogy a tulajdon társadalmi felelősséggel jár. A települési ingatlanok feletti rendelkezés a helyi szuverenitás körébe tartozó ügy is.

[15] A jogvédelmi eszköz alkalmazására irányuló hatósági eljárás során hozott döntésben az önkormányzat szuverén akarata testesül meg.

[16] A közösség, a társadalom kollektív joga és az amögött húzódó közérdek egyes esetekben összeütközhet az egyének alanyi jogaival, ezért valamely alapvető jog érvényre juttatása során számos esetben kell más jogot a szükséges mértékben korlátozni. A helyi közösség önazonosságához való jogának érvényesülését a tartózkodási hely szabad megválasztásának, valamint a tulajdonhoz való jognak a feltétlenül szükséges, arányos és megfelelő mértékű korlátozása nélkül nem lehet hatékonyan előmozdítani.

[17] A fentiekre tekintettel az Országgyűlés az Alaptörvény XXVII. cikk (1) bekezdésében meghatározott, a helyi közösség önazonosságához való jogának biztosítása érdekében, az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján a következő törvényt alkotja:

1. Általános rendelkezések

1. § [A törvény hatálya]

(1) Ez a törvény az Alaptörvényben meghatározott, a helyi közösség önkormányzatához való jogának tartalmát, érvényesítésének eszközeit (a továbbiakban: jogvédelmi eszköz), valamint a jogérvényesítés rendjét állapítja meg.

(2) E törvényt az önkormányzatához való jog érvényesítésére a helyi közösség képviselője jogosult települési - a fővárosban kerületi - önkormányzatra (a továbbiakban együtt: önkormányzat) és a betelepülőre kell alkalmazni.

(3) E törvény hatálya nem terjed ki

a) a jogszabály erejénél fogva bekövetkező ingatlanszerzésre, és

b) a bírósági végrehajtási eljárásban, adóvégrehajtási eljárásban, felszámolási eljárásban, vagyonrendezési eljárásban, adósságrendezési eljárásban, hagyatéki eljárásban történő, valamint a bírósági, közjegyzői vagy más hatósági határozat alapján történő ingatlanszerzésre.

2. § [A helyi önkormányzatához való jog tartalma]

(1) A helyi önkormányzatához való jog alapján a települési közösség önkormányzatot gyakorolhat, amely a közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja.

(2) A helyi önkormányzatához való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságának nem kívánt növekedését, valamint fellephet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben.

(3) Helyi közügyként a települési közösségnek végső soron jogában áll meghatározni azt, hogy a településre kik és milyen feltételekkel települhetnek be.

(4) Az elővásárlás mint jogvédelmi eszköz alkalmazásával a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlantulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesíthető.

3. § [Értelmező rendelkezések]

E törvény alkalmazásában

a) *betelepülő*: az a természetes személy, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni;

b) *hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó;

c) *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;

d) *ingatlanszerzés*: az ingatlan adásvétele;

e) *közei hozzátartozó*: a Polgári Törvénykönyv szerinti közei hozzátartozó;

f) *lakcím*: a lakóhely, tartózkodási hely vagy szálláshely;

g) *származási hely*: a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti közokirattal igazolt származási hely;

h) *termőföld*: a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld és tanya, annak a zártkerti ingatlannak a kivételével, amelyre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

4. § [Alapelvek és alapvető rendelkezések]

(1) A jogvédelmi eszközt az emberi méltóság megsértése és indokolatlan megkülönböztetés nélkül, az egyenlő bánásmód követelményének megfelelően kell alkalmazni.

(2) A jogvédelmi eszközt a tulajdoni hányad megszerzésére is alkalmazni kell, kivéve, ha az önkormányzat rendelete kifejezetten eltérően rendelkezik.

(3) Ez a törvény nem érinti a más jogszabállyal bevezetett, eredményét tekintve a helyi önkormányzatot, a település-karakterét védő vagy a közösségi együttélést rendező eszköz alkalmazhatóságát.

(4) Az önkormányzat a jogvédelmi eszközzel kapcsolatos tartalmi feltételeket egy naptári évben legfeljebb egy alkalommal változtathatja meg.

(5) Tilos a joggal való visszaélés. E törvény alkalmazásában joggal való visszaélés különösen a törvény megkerülésével történő ingatlanszerzés vagy lakcím-létesítés.

5. § [Az önkormányzat szabályozási szabadsága]

(1) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon dönt a jogvédelmi eszköz igénybevételeéről.

(2) Az önkormányzat a 6. §-ban foglalt kereteken túl szabadon dönt a mentességek bevezetéséről.

(3) Az önkormányzat rendeletében a jogvédelmi eszközök közül egyidejűleg többet is alkalmazhat.

(4) Az önkormányzat valamely jogvédelmi eszköz alkalmazását az (5) és a (6) bekezdés szerint, részlegesen is bevezetheti.

(5) Az önkormányzat rendelkezhet akként, hogy

a) a dologi jogvédelmi eszköz csak meghatározott ingatlantípusokra vonatkozik;

b) a személyi jogvédelmi eszköz kizárólag a lakóhelyre vagy a tartózkodási helyre vonatkozik.

(6) Az önkormányzat a személyi jogvédelmi eszköz alkalmazását valamely településrésze vagy a település valamely földrajzilag egyértelműen lehatárolható vagy meghatározható területére is bevezetheti.

(7) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon állapítja meg a kiválasztott személyi jogvédelmi eszköz alkalmazására vonatkozó tartalmi feltételeket és eljárási szabályokat. Az önkormányzat megállapíthatja a betelepülés

a) mérlegelést nem tűró (a továbbiakban: objektív) vagy

b) mérlegelést lehetővé tévő

feltételeit.

(8) Az önkormányzat a jogvédelmi eszköz igénybevétele, a jogvédelmi eszköz típusának kiválasztása, a betelepülés feltételeinek meghatározása, a mentesség, valamint a méltányosság bevezetése során, az önkormányzati rendelet megalkotásakor 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 önzonosság védelme érdekében alkalmazandó jogvédelmi eszköz által biztosított korlátozás arányos-e, és a vizsgált önzonosság-védelmi cél kisebb korlátozást jelentő jogvédelmi eszköz alkalmazásával is elérhető-e.

6. § [Mentességek és kedvezmények]

(1) Mentessül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, 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.

(2) Az önkormányzat a rendeletével az (1) bekezdésben foglaltakon felül további személyi kört is mentesíthet, vagy arra kedvezőbb betelepülési feltételeket állapíthat meg.

(3) Az e § szerinti mentesség vagy kedvezmény biztosítható

a) az önkormányzati rendelet erejénél fogva, eljárás lefolytatása nélkül,

b) egyszerűsített eljárással, vagy

c) egyedi eljárásban.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

7. § [A jogvédelmi eszköz egyes típusai]

(1) 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).

(2) Dologi jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog biztosítása.

(3) Személyi jogvédelmi eszköz

a) a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése,

b) a betelepülési hozzájárulás.

8. § [Elővásárlási jog és az elővásárlásra jogosultak]

(1) 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.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik. Ha az e törvény végrehajtására kiadott, az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira vonatkozó kormányrendelet eltérően nem rendelkezik, az (1) bekezdés alá nem tartozó, más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott elővásárlási joggyakorlási rendben nem tehet elfogadó nyilatkozatot.

(3) Elővásárlási jog nem áll fenn

a) az állam,

b) a bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye tulajdonában álló ingatlan adásvétele esetén.

(4) Az (1) bekezdés b) és c) pontjai szerinti személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.

(5) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) a telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkezők,

b) a telekhatáros ingatlanon tartózkodási hellyel rendelkezők.

(6) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) a településen lakóhellyel rendelkezők,

b) a településen tartózkodási hellyel rendelkezők.

(7) A (6) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti jogosulti csoportokon belül az élvez elsőbbséget, akinek az ingatlanja az adásvétel tárgyát képező ingatlanhoz közelebb helyezkedik el.

(8) Ha az elővásárlási jog alapján az ingatlant az önkormányzat vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság szerzi meg, az ingatlan csak közösségi célra vagy a lakosság létfeltételeinek biztosítására hasznosítható vagy idegeníthető el.

9. § [Az elővásárlási jog gyakorlása]

(1) Az ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük.

(2) A jegyző az adásvételi szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint –

a) közvetlenül közli a 8. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte,

b) hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés *c)* pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(4) Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti jogosultat – a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.

(5) A jegyző ellenőrzi az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti jogosultat – személyazonosságát.

(6) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

(7) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

(8) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell alkalmazni.

(9) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

(10) Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

(11) Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

(12) Az átvett jognyilatkozatok eredeti példányának őrzéséről a Kormány e törvény végrehajtására kiadott rendeletében foglaltak szerint a jegyző gondoskodik, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban eljáró hatóság vagy bíróság megkeresésére azt rendelkezésre bocsátja.

10. § [A lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése]

(1) Az önkormányzat rendeletében dönthet arról, hogy betelepülő számára lakcím

a) nem létesíthető, vagy

b) az önkormányzat rendeletében meghatározott feltétellel létesíthető.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat rendeletben előírhatja, hogy

a) a betelepülő valamely észszerű előzetes feltételnek feleljen meg, vagy

b) a közösség önzonossága, szokásai, hagyományai szempontjából lényeges, vagy a közösség javát szolgáló észszerű kötelezettséget teljesítsen, vagy közérdekű kötelezettségvállalást tegyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti feltétel előírható a lakcímlétesítés előfeltételeként, vagy a lakcímlétesítést követően meghatározott időn belül, vagy folyamatosan teljesítendő feltételként.

(4) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a lakóhely vagy a tartózkodási hely létesítéséhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges, amely a lakcímbejelentés feltétele.

(5) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti feltétel és a (4) bekezdés szerinti hozzájárulás megadható önkormányzati hatósági döntésben, vagy annak tárgyában hatósági szerződés köthető.

(6) E törvény hatálybalépése napján meglévő építési telken létesítendő épületre a lakcímlétesítés nem tiltható meg.

11. § [A betelepülési hozzájárulás]

Az önkormányzat a betelepülést hozzájárulás fizetéséhez kötheti, amelynek szabályait az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

3. Eljárási rendelkezések

12. § [A jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos eljárásokra vonatkozó általános szabályok]

(1) Ezen alcím rendelkezéseit

a) a lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő, valamint

b) a 6. § (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A betelepülés megengedhetőségével összefüggő önkormányzati hatósági ügyekben (a továbbiakban: jogvédelmi eljárás) az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(3) Az önkormányzat a rendeletében valamennyi, az e törvényben, valamint az Ákr.-ben nem szabályozott vagy kifejezetten önkormányzati hatáskörbe utalt eljárási kérdésben - figyelemmel az Ákr. 8. § (3) bekezdésére, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. §-ára - kiegészítő rendelkezéseket állapíthat meg.

13. § [Eljárástípusok]

(1) Az önkormányzat a betelepülés tárgyában dönthet egyedi eljárásban, vagy egyszerűsített eljárásokat vezethet be.

(2) Az egyszerűsített eljárás során az önkormányzat a betelepülés valamely objektív feltételének való megfelelést igazolja, vagy a betelepülő kérelmét a betelepülésre jogosító záradékkal látja el.

14. § [Az eljáró szerv]

(1) Az önkormányzat jogvédelmi eszköz alkalmazásával kapcsolatos hatásköreit a képviselő-testület gyakorolja. A képviselő-testület e hatáskörét kizárólag a képviselő-testület bizottságára ruházhatja át.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően az egyszerűsített eljárás lefolytatására a jegyző is felruházzható hatáskörrel.

15. § [Kérelem]

(1) A jogvédelmi eljárás a betelepülni szándékozó kérelmére indul meg.

(2) A kérelmet a betelepülni szándékozó a közeli hozzátartozójával együtt is benyújthatja (a továbbiakban: közös kérelem).

(3) A kérelemben az önkormányzat rendeletében meghatározottakon felül a kérelmező bemutat minden olyan körülményt és mellékel minden olyan dokumentumot, amely a betelepüléssel kapcsolatban lényeges.

16. § [A tényállástisztázás és a bizonyítás]

(1) A betelepüléssel kapcsolatos feltételeknek való megfelelést, továbbá az ezzel összefüggő körülményeket a betelepülő bizonyítja.

(2) Az (1) bekezdés nem akadályozza annak, hogy az eljáró szerv akár kérelemre, akár hivatalból bizonyítást végezzen.

17. § [Személyes meghallgatás]

(1) Az önkormányzat a rendeletében előírhatja a betelepüléssel összefüggő egyedi döntést megelőző személyes meghallgatást.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az önkormányzati rendelet rendelkezhet arról, hogy a személyes meghallgatás minden esetben kötelező, vagy az az eljáró szerv döntésétől függ.

18. § [A döntés]

(1) A jogvédelmi eljárásban az ügyintézési határidő 30 nap, amely további 30 nappal meghosszabbítható.

(2) Az önkormányzati rendeletben meghatározott mérlegelési szempontokon alapuló döntés esetében az eljáró szervnek a mérlegelési jogkörét az önkormányzati rendeletben megadott szempontok adta kereteken belül kell gyakorolnia, továbbá az indokolásból ki kell tűnnie a mérlegelés szempontjainak, az annak során figyelembe vett körülményeknek, valamint a mérlegelés okszerűségének.

(3) A lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő jogvédelmi eljárás során hozott döntés a település teljes területén - kivéve azokat a települési területeket, amelyekre vonatkozóan a lakcímlétesítés tilalma lett megállapítva - történő lakcímlétesítésre vonatkozik a (4) bekezdésben foglalt határidőn belül.

(4) Az eljárást lezáró határozat a kiadásától számított három évig hatályos. A lakcímlétesítésre jogosító határozat a kérelmezőt, továbbá közös kérelem benyújtása esetén a kérelmező közeli hozzátartozóját is jogosítja.

19. § [Méltányosság]

(1) Az önkormányzat a rendeletében megállapíthat méltányossági döntéshozatali jogkört is. A méltányossági alapú döntés meghozatalára akkor kerülhet sor, ha a betelepülés valamely objektív vagy mérlegelési alapú feltétele nem teljesül, de a betelepülés mellett méltányolható érvek hozhatók fel.

(2) A méltányossági jogkört kizárólag a képviselő-testület gyakorolhatja.

20. § [Végrehajtás]

(1) Ha a betelepülő a betelepülés feltételeként előírt, vagy hatósági szerződésben rögzített kötelezettségeit felhívás ellenére nem teljesítette, az önkormányzat minden esetben vizsgálja azt, hogy a kötelezettség végrehajtás útján történő kikényszerítése lehetséges és célravezető-e.

(2) Ha az (1) bekezdés alapján végrehajtásnak nincs helye, az önkormányzat végrehajtás helyett az e törvény szerinti jogkövetkezményeket alkalmazhatja.

4. Jogkövetkezmények

21. § [Az önkormányzat által alkalmazható szankciók]

(1) Ha a betelepülő ingatlanszerzésére az e törvény szerinti előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

(2) Az önkormányzat a lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezheti a betelepülő lakcímbejegyzésének törlését.

(3) A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki.

(4) Az e törvény szerinti ügyekben a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben meghatározott figyelmeztetés nem alkalmazható.

5. Záró rendelkezések

22. § [Felhatalmazó rendelkezések]

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

a) az elővásárlási jog gyakorlására;¹

b) a személyi jogvédelmi eszközökhöz kapcsolódóan²

ba) az önkormányzat lakcímnnyilvántartáshoz való hozzáférése;

bb) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvényben meghatározott szervek jogvédelmi eszköz alkalmazásával összefüggő feladataira és e szerveknek a jogvédelmi eljárást lefolytató szervvel való együttműködésének rendjére;

bc) egyes – különösen mentességgel vagy kedvezménnyel összefüggő – tények igazolásának módjára vagy formájára;

vonatkozó részletes szabályokat, valamint

c) a jogvédelmi eszköz mindenki számára történő megismerhetővé tételére vonatkozó részletes szabályokat.³

(2) Felhatalmazást kap a települési – a fővárosban kerületi – 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.

23. § [Hatálybalépés]

Ez a törvény 2025. július 1-jén lép hatályba.

24. § [Átmeneti rendelkezés]

E törvény előírásait nem kell alkalmazni az e törvény hatálybalépése előtt megindított ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint azon jogügylet során, amelyek esetében e törvény hatálybalépését megelőzően adásvételi előszerződés, adásvételi szerződés került megkötésre és foglaló, előleg vagy vételárrészlet került megfizetésre, továbbá akkor sem, ha az e törvény hatálybalépése előtt adásvételi előszerződés vagy adásvételi szerződés került megkötésre és a lakcímlétesítésre e törvény hatálybalépését követően kerül sor.

25. § [Az Alaptörvény sarkalatosságára vonatkozó követelményeknek való megfelelés]

E törvény 1., 2. és 4. alcíme, valamint 22. és 24. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

1 Lásd: 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet.

2 Lásd: 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet.

3 Lásd: 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet.

