



## ZALAKAROS VÁROS

---

### POLGÁRMESTERE

### ELŐTERJESZTÉS

#### Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. szeptember 25-i ülésére

**Napirendi pont címe:** Tájékoztató helyi önazonosság védelmével kapcsolatos jogszabályokról

**Készítette:** Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

**Egyeztetve:** Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

**Pénzügyi fedezet:** Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.



Vlasicsné Fischl Timea  
pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.**



Tulok Anett  
jegyző

**Napirend címe: Tájékoztatás helyi önazonosság védelmével kapcsolatos jogszabályokról**

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az elmúlt évtizedekben Magyarország több településén tapasztalható volt a lakosságszám jelentős növekedése, amely elsősorban a nagyobb városokból, különösen Budapestről történő elvándorlás, valamint a Balaton környéki és egyéb térségekben megvalósuló ingatlanvásárlások következményeként alakult ki. A gyors ütemű változások sok esetben komoly kihívások elé állítják a helyi önkormányzatokat, mivel a települések népességnövekedését gyakran nem követi le a közszolgáltatások bővülése vagy az újonnan betelepülő lakók nehezen azonosulnak a helyi viszonyokkal. A jelenség Zalakarost is érinti, hiszen az ország különböző területeiről, továbbá jelentős számban külföldiek is vásárolnak a településen ingatlanokat. Ennek hatására az elmúlt években benépesedtek egyes zártkerti területek is, ami szintén új kihívások elé állítja a várost mind a településszerkezet, mind az infrastruktúra fejlesztése terén.

Magyarország Alaptörvénye XXVII. cikkelyének (1) bekezdési kimondja, hogy „*mindenkinek, aki törvényesen tartózkodik Magyarország területén, joga van a szabad mozgáshoz és tartózkodási helye szabad megválasztásához. A tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önazonosságához való alapvető jogának sérelmével.*” **Ez az alkotmányos alap adja meg azt a keretet, amelyre a helyi önazonosság védelmét szolgáló részletes szabályok épülnek. 2025. július 1. napján lépett hatályba a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény** (a továbbiakban: Hövtv.), valamint megalkotásra került a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) **A Hövtv. célja, hogy a helyi önazonosság védelme érdekében a települések korlátozni tudják a nem kívánt folyamatokat, mint pl. a nagymértékű nem kívánt betelepülést, a tömeges befektetési célú ingatlanvásárlás negatív hatásait, a település karakterének megváltozását, a helyi életmód átalakulását, hagyományokat, stb.**

A Hövtv. és a Vhr. felhatalmazást ad az önkormányzatoknak arra, hogy **saját rendeletben szabályozzák a helyi önazonosság védelmét szolgáló eszközök alkalmazását.** A jogszabályi keret rögzíti, hogy **az önkormányzat autonóm módon dönthet arról, kíván-e élni a törvény által biztosított lehetőségekkel, és ha igen, milyen tartalommal és feltételekkel.**

**Hövtv 2. § [A helyi önazonosságához való jog tartalma]**

(1) *A helyi önazonosságához 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.*

(2) *A helyi önazonosságához való jog alapján a település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint fellelphet 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.*

**5. § [Az önkormányzat szabályozási szabadsága]**

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

(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 településrészt 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 tűrő (a továbbiakban: objektív) vagy

b) mérlegelést lehetővé tevő

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 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.

#### **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.

A Hövtv. két fő eszközt ad a települések kezébe a helyi önazonosság védelme érdekében: ingatlanszerzés korlátozása (dologi jogvédelmi eszköz) és a lakcímlétesítés korlátozása (személyi jogvédelmi eszköz).

### **1. Ingatlanszerzés korlátozásához kapcsolódó eszköz**

Az ingatlanszerzéssel kapcsolatban a törvény az elővásárlási jog biztosítását teszi lehetővé a vonatkozó önkormányzati rendeletben.

#### **Hövtv. 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.

Ez azt jelenti, hogy ha egy betelepülő – vagyis olyan természetes személy, aki a településen még nem rendelkezik lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal – ingatlant kíván vásárolni, akkor lehetőség van öt megelőzően elővásárlási jog biztosítására. Az elővásárlási jog tehát nem tiltja az ingatlanszerzést, hanem olyan eszköz, amely lehetővé teszi, hogy az önkormányzat vagy a helyben élők megelőzhessék -a törvényben meghatározott sorrendben- a nem kívánt ingatlantranzakciókat.

## 2. Lakcímlétesítés korlátozásához kapcsolódó eszköz

A másik eszközcsoport a lakcímlétesítéshez kapcsolódik annak tilalma vagy feltételhez kötése által. A Hövtv. 10. § értelmében az önkormányzat rendeletben megtilthatja, hogy a betelepülő a településen lakcímet létesítsen, vagy a lakcím létesítését feltételhez kötheti. Ez a feltétel lehet valamely előzetes, észszerű követelmény teljesítése, vagy a közösség önazonossága, szokásai, hagyományai szempontjából lényeges, vagy a közösség javát szolgáló észszerű kötelezettség teljesítésén, vagy közérdekű kötelezettségvállalás. A rendelet előírhatja azt is, hogy a betelepülő betelepülési hozzájárulást fizessen, amelyet a település közszolgáltatásainak bővítésére, fejlesztésére fordíthatnak.

### **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 önazonossága, 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.

A Hövtv. fontos korlátokat is meghatároz, ugyanis az ingatlanszerzés önmagában nem tiltható meg és nem köthető az önkormányzat engedélyéhez, továbbá az emberi méltóság és az egyenlő bánásmód követelményét minden esetben tiszteletben kell tartani. A szabályozás a korlátok mellett több mentességet is biztosít.

### **Hövtv.6. § [Mentességek és kedvezmények]**

(1) Mentesül 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.

A szabályozás hatálya nem terjed ki az öröklés vagy a végrehajtási eljárás keretében történő ingatlanszerzés esetére sem.

A Hövtv. által biztosított eszközök lényege, hogy a települések saját döntésük alapján korlátozni tudják a nem kívánt betelepülési folyamatokat, miközben megőrzik a közösség identitását és biztosítják a helyi életminőség fenntarthatóságát.

A törvény hatálybalépése óta nagyszámban érdeklődtek telefonon és írásban is arról, hogy Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kíván-e élni a Hövtv.-ben biztosított lehetőséggel és tervez-e a helyi önazonosság védelmével kapcsolatos szabályokat alkotni.

Amennyiben az önkormányzat célja a helyi közösség identitásának, hagyományainak a védelme, úgy az elővásárlási jog, valamint lakcímlétesítés feltételhez kötése, esetleges tilalma is **előnyös lehet**, mert korlátozzák a nem kívánt vagy spekulatív ingatlanvásárlások tömeges betelepülését. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy Zalakaros fürdővárosként kiemelkedő turisztikai jelentőséggel bír, ami a helyi gazdaságot erősíti. A Hövtv. által biztosított eszközök alkalmazása **negatív hatással is lehet** a turizmusra épülő gazdaságra, hiszen a befektetők vagy üdültulajdonosok számára kevésbé vonzó lehet a település, ha az ingatlanszerzés vagy lakcímlétesítés szigorú feltételekhez kötött. A fentiek alapján javasolt, hogy Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete mérlegelje a Hövtv. által biztosított eszközök bevezetésének lehetőségét. Amennyiben a rendelet megalkotása mellett dönt, úgy fontos, hogy az a közösségi érdekeket, a település karakterének védelmét szolgálja, ugyanakkor ne korlátozza jelentősen a turizmusból és ingatlanbefektetésből származó gazdasági lehetőségeket.

Példák már elfogadott helyi rendeletekből:

- Elővásárlási jog biztosítása: Önkormányzat /telekhatáros ingatlan tulajdonosa részére/Hövtv. szerinti személyek részére az ott meghatározott sorrendben
- Lakcímlétesítés feltételekhez kötése:
  - betelepülés iránti kérelem benyújtása
  - a Képviselő-testület személyes meghallgatásán részt vett és pozitív elbírálásban részesült.
  - a lakóingatlan alapterületének meghatározása (pl. egy főre jutó nm száma legalább 10 m<sup>2</sup>,
  - betelepülési hozzájárulás megfizetése (20 - 500.000 Ft közötti összegek)
  - a 21 évét be nem töltött betelepülő rendelkezik legalább 1 év bejelentett munkaviszonnyal
  - a 21 évét töltött betelepülő rendelkezik legalább 2 év bejelentett munkaviszonnyal
  - a betelepülő igazolja, hogy bármilyen nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül,
  - folyamatos igazolt biztosított jogviszony
  - legalább 1 éve fennálló munkaviszony, egyéni vállalkozói státusszal vagy társas vállalkozás személyesen közreműködő tagja
  - rendszeres, legalább a minimálbért elérő jövedelem
  - betelepülő kiskorú hozzátartozója rendelkezik iskola vagy óvoda látogatási igazolással,
  - a betelepülő nagykorú munkaviszonnyal nem rendelkező hozzátartozója rendelkezik középfokú oktatási, szak- vagy felsőoktatási intézményi jogviszonnyal
- Lakcím létesítési tilalom:
  - megelőző 2 évben nem rendelkezik legalább 365 nap biztosított jogviszonnyal,
  - a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik munkavégzésre irányuló jogviszonnyal, vagy egyéni vállalkozással, továbbá nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel.
  - erőszakos bűncselekmény miatt büntetett előéletű,
  - büntetőeljárás van folyamatban,
  - bármilyen adótartozása van.
- Jogellenes betelepülés jogkövetkezményei:
  - kezdeményezi a betelepülő lakcímberegysztésének törlése
  - bírság: 200.000.- Ft.

**Jelen előterjesztés célja a Képviselő-testület tájékoztatása a jogszabályi keretéről és lehetőségekről, ami alapján elvi döntés hozható a jövőre vonatkozó elképzelésekről, amely alapján a szükség szerinti további részletek kidolgozásra kerülhetnek és rendeleti formában is megfogalmazhatók.**

**A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásával arról, hogy kíván-e helyi önazonosság védelmével összefüggésben helyi szabályokat bevezetni vagy nem kíván élni ennek lehetőségével.**

**Határozati javaslat:**

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény és a végrehajtására kiadott 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet alapján készült, helyi önzonosság védelme érdekében alkalmazható eszközökkel kapcsolatot tájékoztatást tudomásul veszi,
2. úgy dönt, hogy a helyi önzonosság védelme érdekében

**a. helyi szabályokat nem kíván alkotni**

**VAGY**

**b. helyi szabályokat kíván alkotni az alábbi elvek mentén és felkéri a jegyzőt, hogy azok alapján dolgozza ki és terjessze a Képviselő-testület következő novemberi soros ülése elé a vonatkozó rendeleti javaslatot**

1) .....

2) .....

2. felkéri a Hivatalt, hogy a 2. pont szerinti döntésről a megkeresőket közvetlenül írásban, a további érdeklődőket a honlapon történő közzététel útján tájékoztassa.

*(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)*

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester**

Zalakaros 2025. szeptember 8.



Czirákiné Pakulár Judit  
polgármester