

Előterjesztés

a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotására

I. Általános indokolás

A helyi önazonosság védelméről szóló rendelet megalkotásának célja, hogy Sátoraljaújhely Város Önkormányzata éljen Magyarország Alaptörvényének tizenötödik módosítása, valamint a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény által biztosított felhatalmazással, és ezzel erősítse a település közösségének alkotmányos önvédelmi jogát.

Az elmúlt évek társadalmi és gazdasági folyamatai, valamint a település irányainak alakulása szükségessé teszik olyan helyi jogi eszközök megteremtését, amelyek alkalmasak arra, hogy a település hagyományait, kulturális örökségét, társadalmi rendjét és közösségi értékeit megőrizzék. A rendelet kiemelt célja, hogy a város hosszú távú fenntarthatóságát és élhetőségét biztosítsa, valamint megelőzze a közösségi összetartást veszélyeztető jelenségeket, ideértve a betelepülések kívánatos mértéket meghaladó hullámain és az ingatlanszerzések aránytalanságát.

A rendelet a közösségi érdek elsőbbségének elvén nyugszik, és oly módon kívánja biztosítani a helyi önazonosság védelmét, hogy figyelemmel van az alapvető jogok – így különösen a tulajdonhoz való jog, valamint a tartózkodási hely szabad megválasztásának joga – szükséges és arányos korlátozására.

A rendeleti szabályozás keretében az önkormányzat olyan jogvédelmi eszközöket vezet be, mint az elővásárlási jog, a laccímlétesítési engedély és a laccímlétesítési tilalom, amelyek preventív és célzott módon szolgálják a település társadalmi és kulturális karakterének megőrzését. Emellett a rendelet méltányossági eljárás lehetőségét is biztosítja, amely révén a képviselő-testület egyedi élethelyzetekben az általános szabályoktól eltérő, közösségi és egyéni szempontokat egyaránt figyelembe vevő döntést hozhat.

A rendelet megalkotása hozzájárul a város identitásának védelméhez, a közösségi együttélés biztonságához és a település hosszútávú fejlődéséhez.

II. Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet célját határozza meg, amely Sátoraljaújhely társadalmi értékeinek, hagyományainak és karakterének megőrzését, valamint a településen élők életmódjának, szokásainak védelmét szolgálja. A célkitűzés összhangban áll az Alaptörvény és a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseivel.

A 2. §-hoz

A rendelkezés a rendelet területi hatályát rögzíti, amely a város teljes közigazgatási területére kiterjed. Ez biztosítja, hogy az előírások egységesen érvényesüljenek minden érintett ingatlan és lakos vonatkozásában.

A 3. §-hoz

A helyi önazonosság védelmének jogi eszközeit sorolja fel. Az elővásárlási jog a dologi jogok területén biztosít preventív védelmet, míg a laccímlétesítési engedély és tilalom a személyi

jogvédelmi eszközök körébe tartoznak. A méltányossági döntés lehetősége a képviselő-testület mérlegelési jogát erősíti, ezáltal rugalmas alkalmazást tesz lehetővé.

A 4. §-hoz

Az elővásárlási jog szabályait tartalmazza, amelynek célja az ingatlanforgalom közösségi szempontok szerinti szabályozása. Elsődlegesen az önkormányzat, másodlagosan a szomszédos ingatlanulajdonos jogosult élni ezzel a joggal, ami hozzájárul a helyi társadalmi kohézió fenntartásához.

Az 5. §-hoz

A betelepülési kérelem benyújtásának és elbírálásának szabályait állapítja meg. A rendelkezés biztosítja, hogy a kérelmek egységes eljárásrend szerint kerüljenek feldolgozásra, egyúttal meghatározza a szükséges mellékleteket és az eljárási határidőket. A hiánypótlási lehetőség az ügyfelek jogbiztonságát szolgálja, míg a méltányossági kérelem biztosítja az egyedi élethelyzetek figyelembevételét.

A 6–7. §-hoz

A lakcímlétesítési engedély feltételeit rögzíti, amelynek célja, hogy csak azok települhessenek be, akik megfelelnek a közösségi együttélés szempontjából meghatározott kritériumoknak. A betelepülési hozzájárulás bevezetése hozzájárul a közösségi terhek méltányos megosztásához.

A 8. §-hoz

A lakcímlétesítési tilalom szabályait tartalmazza. A rendelkezés célja a közbiztonság és a társadalmi rend védelme, ezért kizárja a büntetett előéletű, büntetőeljárás alatt álló, köztartozással rendelkező, illetve megfelelő végzettséggel nem rendelkező személyek letelepedését.

A 9. §-hoz

A bérleti szerződés tilalmát mondja ki azon személyek vonatkozásában, akik újonnan létesítettek lakcímet a településen. A szabály célja, hogy az önkormányzati lakásállomány elsődlegesen a már helyben élők számára legyen elérhető, ezáltal erősítve a helyi közösséget.

A 10. §-hoz

Az alanyi mentesség esetére vonatkozó egyszerűsített eljárás szabályait tartalmazza. Ez biztosítja, hogy azok, akik a törvény alapján mentességet élveznek, gyorsított és kedvezőbb eljárás keretében létesíthessenek lakcímet. Az előírt mellékletek a jogbiztonságot és az eljárások átláthatóságát garantálják.

A 11. §-hoz

A záró rendelkezés a rendelet hatálybalépésének időpontját rögzíti, biztosítva a jogszabály alkalmazhatóságának pontos kezdetét.

Az 1–3. mellékletekhez

A mellékletek a jogalkalmazás gyakorlati megvalósítását szolgálják. A mellékletek tartalmazzák az alanyi mentesség iránti kérelem formanyomtatványát, a méltányossági kérelem mintáját, valamint a betelepülési kérelem nyomtatványát. Ezek biztosítják az ügyfelek számára a jogérvényesítés egységes és átlátható kereteit.

III. Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdés szerint az önkormányzati rendeletek esetében előzetes hatásvizsgálatot kell végezni és az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni szükséges.

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet hozzájárul a település társadalmi és kulturális értékei megőrzéséhez, a közbiztonság és közösségi együttélés erősítéséhez. A betelepülési hozzájárulás bevételi forrást jelent az önkormányzat számára, amely a közszolgáltatások és közösségi célok finanszírozásában hasznosulhat. Az elővásárlási jog bevezetése a helyi ingatlanpiac stabilitását erősíti.

A rendeletalkotás környezeti, egészségi következményei:

Közvetlen környezeti hatás a rendeletről nem származik. Közvetett módon a település fenntartható fejlődését és élhető környezetének megőrzését szolgálja.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet végrehajtása az önkormányzati hivatal számára többletfeladatot jelent a kérelmek és méltányossági beadványok elbírálása során. Az adminisztráció azonban a mellékletekben biztosított egységes nyomtatványok révén átlátható és kezelhető marad. Az ügyfelek számára a szabályozás kiszámítható eljárást biztosít.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:

A jogalkotás alapja az Alaptörvény tizenötödik módosítása, valamint a helyi önkormányzatok működéséről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, amelyek kifejezett felhatalmazást adnak a helyi közösségek önkormányzatának védelmére.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a város nem rendelkezne jogszerű és célzott eszközökkel a betelepülésekből és ingatlanszerzésekből fakadó társadalmi feszültségek kezelésére. Ez a település hagyományainak, kulturális értékeinek és közösségi együttélési normáinak gyengüléséhez vezethet.

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

A rendelet végrehajtásához a Polgármesteri Hivatal rendelkezik a szükséges szervezeti és személyi feltételekkel. A kérelmek ügyintézése többletfeladatot jelent, de a hivatal hatáskörébe illeszkedő, és kezelhető mértékű. A betelepülési hozzájárulásból származó bevételek részben fedezetet nyújtanak a rendelet végrehajtásával összefüggő adminisztratív és szervezési költségekre.

Indokolás közzétételét szükségesnek tartom.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a rendelet tervezet szerinti megalkotására.

Sátoraljaújhely, 2025. augusztus 19.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,

aljegyző

IV. Normaszöveg

Rendelet-tervezet

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

a helyi önazonosság védelméről

[1] Sátoraljaújhely Város Önkormányzata, élve az Alaptörvény tizenötödik módosítása által biztosított felhatalmazással, a helyi közösség önazonossághoz való alapjogának érvényesítése érdekében úgy rendelkezik, hogy a település fejlődési irányának alakítása során elsődleges szempontként veszi figyelembe a város hagyományainak, társadalmi rendjének, kulturális örökségének és közösségi értékeinek megőrzését. A közösség alkotmányos önvédelmi jogának gyakorlása a demokratikus helyi önkormányzás eszközrendszerén keresztül történik, figyelemmel a tulajdonhoz való jog és a tartózkodási hely szabad megválasztásának alapjogával való szükséges, arányos és megfelelő összhang megteremtésére.

[2] Az önkormányzat célja, hogy a helyi életformát veszélyeztető, kívánatos mértéket meghaladó betelepülési hullámokkal, valamint az ingatlanszerzések aránytalan koncentrációjával szemben jogszerű, közérdeken alapuló, preventív és célzott eszközökkel biztosítsa a település társadalmi kohézióját, hosszú távú fenntarthatóságát és karakterének megőrzését. Az e célból alkotott helyi rendeletek a közösségi érdek elsőbbségének elvén nyugszanak, és az önazonossághoz való jog intézményvédelmi biztosítékainak gyakorlati érvényesítését szolgálják.

[3] Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1.2. pontja alapján véleményezési jogkörben eljáró Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság, valamint Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.1.1. pontja alapján véleményezési jogkörben eljáró Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Sátoraljaújhely település társadalmi értékeinek, hagyományainak és karakterének megőrzése, valamint a településen élők életmódjának, és szokásainak megtartása, továbbá a település közbiztonságának fenntartása.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

2. §

(1) Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

a) Elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz)

- b) Lakcímlétesítési engedély (személyi jogvédelmi eszköz)
- c) Lakcímlétesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz)

(2) A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy méltányossági alapon a rendelet rendelkezéseitől eltérő döntést hozzon.

3. Elővásárlási jog

3. §

Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog illeti meg a következő személyeket a következő sorrendben:

- a) Sátoraljaújhely Város Önkormányzata,
- b) az adásvétel tárgyát képező ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa.

4. A betelepülés általános feltételei

4. §

(1) A betelepülési kérelmet és annak mellékleteit a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal részére kell benyújtani

- a) a digitális államról és digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIIII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy
- b) postai úton a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal székhelyére (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5.) történő megküldéssel,
- c) személyesen hivatali ügyfélfogadási időben a jegyző részére történő benyújtással.

(2) Az eljárás során a kérelmet a jegyző részére kell megküldeni, aki vizsgálja az elbíráláshoz szükséges valamennyi dokumentum meglétét.

(3) A kérelemhez csatolni kell:

- a) adásvételi szerződést,
- b) e rendelet 9. §-a szerinti, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Höt.) 6. §-ban meghatározott alanyi mentesség tényét igazoló okiratokat,
- c) a kérelemhez a kérelmező köteles csatolni azokat a hitelt érdemlő dokumentumokat, amelyek igazolják, hogy a 7. §-ban meghatározott kizáró okok egyike sem áll fenn, különösen hatósági erkölcsi bizonyítvány a büntetlen előélet igazolására, a köztartozásmentes adózói adatbázisban (KOMA) való szereplésről szóló igazolás vagy 30 napnál nem régebbi NAV-igazolás, érettségi bizonyítvány vagy középfokú szakképesítést tanúsító okirat másolata.

(4) Az eljárás során hiányosan benyújtott kérelem esetén a jegyző egy alkalommal 15 napos határidő mellett hiánypótlásra szólítja fel a betelepülőt. A hiánypótlásra előírt határidő jogvesztő.

(5) Amennyiben a hiánypótlásra előírt határidő eredménytelenül telik el, úgy a kérelmet el kell utasítani.

(6) A betelepülés iránti kérelmet a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(7) Amennyiben a kérelmező betelepülés iránti kérelme elutasításra kerül, jogosult a rendelet 2. melléklete szerinti méltányossági kérelmet a képviselő-testülethez benyújtani.

5. Lakcímlétesítési engedély

5. §

Sátoraljaújhely településen található ingatlanokon lakcím az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén létesíthető:

- a) a betelepülő teljesítette az 4. §-ban meghatározott feltételeket,
- b) a betelepülő rendelkezik folyamatos biztosított jogviszonnyal melyet igazol, vagy igazolja, hogy bármilyen nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül,
- c) a betelepülni kívánt ingatlanban a már lakcímmel rendelkező személyeket is figyelembe véve az ingatlan alapterülete alapján az egy főre jutó négyzetméterek száma legalább 10,
- d) nem magyar anyanyelvű személy esetén a magyar nyelv társalgás szintű ismerete.

6. §

A lakcímlétesítés feltétele ingatlanonként 100.000 Ft,- összegű betelepülési hozzájárulás megfizetése.

6. Lakcímlétesítési tilalom

7. §

Nem létesíthet lakcímet Sátoraljaújhely településen található ingatlanon az a személy

- a) aki büntetett előéletű,
- b) akinek köztartozása van,
- c) aki nem rendelkezik legalább érettségi bizonyítvánnyal vagy középfokú szakképesítést tanúsító okirattal.

7. Bérleti szerződés megkötésének tilalma

8. §

Az a személy, aki e rendelet alapján lakcímet létesített, egy évig nem köthet bérleti szerződést Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakóingatlan vonatkozásában.

8. Eljárás alanyi mentesség esetén

9. §

(1) A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hótv.) 6. §-ban meghatározott alanyi mentességek fennállta esetén a jegyző egyszerűsített eljárásban dönt.

(2) A mentesség megállapítása iránti kérelem a rendelet 3. mellékletét képezi.

(3) Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolandó:

- a) a Hótv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány (házassági, születési anyakönyvi kivonat) vagy személyi igazolvány, és tulajdoni lap,

- b)* a Hőtv. 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat,
- c)* a Hőtv. 6. § (1) bekezdés c) pontja esetén munkáltatói nyilatkozat,
- d)* a Hőtv. 6. § (1) bekezdés d) pontja esetén igazolás benyújtott állaspályázatról,
- e)* a Hőtv. 6. § (1) bekezdés e) pontja esetén a lakáscélú állami támogatás megítéléséről szóló támogatási okirat, támogatási szerződés, határozat vagy a támogatás tényét magában foglaló adásvételi szerződés,
- f)* a Hőtv. 6. § (1) bekezdés g) pontja esetén hallgatói jogviszony igazolás, beiratkozási nyilatkozat, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott igazolás.

(4) A mentességek fennállta esetén a jegyző hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül.

(5) A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos határidő mellett.

(6) A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén a kérelem elutasításra kerül.

9. Záró rendelkezések

10. §

Ez a rendelet 2025. szeptember 21-én lép hatályba.

1.melléklet

Betelepülés iránti kérelem

1. A Kérelmező adatai:

1.1. Kérelmező neve:

1.2. Kérelmező jelenlegi lakcíme:

1.3. Kérelmező anyja neve:

1.4. Kérelmező elérhetősége (email; telefonszám):

1.5. A kérelem állandó lakcím/ tartózkodási hely létesítésére irányul. (a megfelelő aláhúzendő)

2. **Fent jegyzett kérelmező kérem** hogy az alábbi ingatlanban részemre és hozzátartozóim részére a lakcímlétesítéshez hozzájárulni szíveskedjen. Kijelentem, hogy a kérelem [4. pontjában](#) meghatározottak igazolásához szükséges dokumentumokat hiánytalanul csatoltam, a betelepülési hozzájárulást az Önkormányzat részére megfizettem.

3. Hozzátartozókra vonatkozó adatok:

3.1. Hozzátartozó1 neve:

3.2. Hozzátartozó1 jelenlegi lakcíme:

3.3. Hozzátartozó1 anyja neve:

3.4. Hozzátartozó2 neve:

3.5. Hozzátartozó2 jelenlegi lakcíme:

3.6. Hozzátartozó2 anyja neve:

3.7. Hozzátartozó3 neve:

3.8. Hozzátartozó3 jelenlegi lakcíme:

3.9. Hozzátartozó3 anyja neve:

4. Létesítendő lakcímre vonatkozó adatok:

4.1. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

4.2. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan természetbeni címe:

Fent írott kérelmező jelen **okirat aláírásával kijelentem**, hogy a feltüntetett adatok és a csatolt mellékletek a valóságnak megfelelnek.

Kelt: 20.....hó.....nap

Aláírás:

2.melléklet

Méltányossági kérelem

Név:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Ügyiratszám:

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott, az alábbi indokokra tekintettel méltányossági kérelmet nyújtok be az általam benyújtott – de elutasításra került – kérelmem elbírálásához.

Kérelmem elutasításának indoka:

[illegible]

A döntés felülvizsgálatát kérem, tekintettel arra, hogy az ügyemben különös méltánylást érdemlő körülmények állnak fenn, nevezetesen:

[illegible]

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fentiekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy a döntés meghozatalakor a méltányosság gyakorlásának lehetőségét vizsgálja meg, és ügyemben kedvező döntést hozzon.

Kelt: 20..... .hó.....nap

Aláírás:

3. melléklet

A Hótv. 6. §-ban meghatározott alanyi mentesség igazolására vonatkozó kérelem

1. Alulírott, (anya neve:....., születési hely, idő:, állandó lakcím:.....) kérem tisztelt jegyző urat, hogy a Hótv. 6. §-ban fennálló mentességem lakcímlétesítés céljából igazolni szíveskedjen.

2. A mentességi ok amely alapján jogosult vagyok külön bírálata nélkül lakcímet létesíteni (kérem aláírni)

2.1. Hótv. 6. § (1) bekezdés a) pont, *a településen lakóhellyel vagy ingatlanulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye;*

2.2. Hótv. 6. § (1) bekezdés b) pont, *bizonyítja vagy legalább valószínűsíti, hogy a születését követő tíz évben maga vagy valamely hozzátartozója legalább tizenkét hónapot a településen élt;*

2.3. Hótv. 6. § (1) bekezdés c) pont, *állami vagy önkormányzati foglalkoztatottként – ideértve az állami vagy önkormányzati többségi tulajdonban álló gazdasági társaságok foglalkoztatottjait is –, e munkavégzése érdekében települ be a településre;*

2.4. Hótv. 6. § (1) bekezdés d) pont, *nem tartozik a c) pont hatálya alá, azonban bizonyítja, hogy a betelepülése célja a településen munkavégzésre irányuló tevékenység végzése;*

2.5. Hótv. 6. § (1) bekezdés e) pont, *lakáscélú állami támogatással történő ingatlanszerzéssel érintett;*

2.6. Hótv. 6. § (1) bekezdés f) pont, *az egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja;*

2.7. Hótv. 6. § (1) bekezdés g) pont, *a településen működő köznevelési vagy felsőoktatási intézmény tanulója vagy hallgatója;*

2.8. Hótv. 6. § (1) bekezdés h) pont, *a településen hitéleti, egészségügyi, sport, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi vagy büntetés-végrehajtási intézményben vagy intézetben él;*

2.9. Hótv. 6. § (1) bekezdés i) pont, *az a)–g) pont szerinti feltételnek megfelelő személy közeli hozzátartozója.*

3. Jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, a nyilatkozatom alátámasztásához szükséges dokumentumokat csatoltam az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.

Kelt: 20..... hónap

Aláírás: