

**Tájékoztató a települési önazonosság védelméről szóló
Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2026. (VII. 22.) önkormányzati rendeletével kapcsolatban**

Az Országgyűlés 2025. július 1-jétől hatályba léptette a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (Hövtv.), amely felhatalmazást adott az önkormányzatoknak, hogy a törvény keretei között helyi rendeletben jogvédelmi eszközöket állapítsanak meg.

Tolnanémedi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a törvényi felhatalmazás alapján alkotta meg a **2026. augusztus 1. napjától hatályos**, a települési önazonosság védelméről szóló 8/2026.(VII. 22.) önkormányzati rendeletét (önazonossági rendelet).

Így 2026. augusztus 1. napját követően, aki Tolnanémedi településen ingatlant szeretne vásárolni a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025.(VII.31.) Korm. rendelet és a helyi önazonossági önkormányzati rendelet szabályai alapján teheti meg.

A rendelet megalkotásának alapvető célja Tolnanémedi község társadalmi berendezkedésének, értékeinek, szokásainak megőrzése, valamint a település karakterének megőrzése, az itt élők életmódjának, hagyományainak és szokásainak megőrzése, település homogenitásának és közbiztonságának fenntartása.

A helyi önazonossági rendelet megalkotásával lehetővé vált, hogy az elővásárlás mint jogvédelmi eszköz alkalmazásával a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlan tulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesíthető legyen.

Betelepülőnek az a természetes személy, aki a településen ingatlan tulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.

Mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az, aki

- a) a településen lakóhellyel vagy ingatlan tulajdonnal 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 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 ingatlanval telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.

Ha a vevő mentességgel nem rendelkező betelepülő, akkor az alábbiak szerint kell eljárni:

1. 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 8 napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük**. A kérelmet a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott **elektronikus úton vagy postai úton** kell megküldeni, **vagy személyesen kell benyújtani**. **A kérelemhez mellékelni kell az adásvételi szerződés egy eredeti példányát**. Az eladó a kérelmet az adásvételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza.
2. A jegyző az adásvételi szerződést **közvetlenül közli** az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társaságával, valamint az ingatlanval telekhatáros ingatlan tulajdonosával. A jegyző a Tolnanémedi településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyekkel a helyben szokásos módon **hirdetményi úton közli** az adásvételi szerződést.
3. A jegyző az adásvételi szerződést a joggyakorlási határidő **utolsó napját követő munkanapon veszi le a hirdetőtábláról**.
4. 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, az iratjegyzékkel együtt megküldi az eladó részére.
5. Ha az adásvételi szerződés tárgya termőföldnek minősülő zártkerti ingatlan, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, akkor az eladó okiratok részére történő beérkezését követő 8 napon belül kezdeményezi a mezőgazdasági igazgatási szervnél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti hatósági eljárás lefolytatását.
6. **Ha az adásvételi szerződés tárgya**
 - a. **termőföldnek minősülő zártkerti ingatlan, de** az adásvételi szerződés **mentes** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti hatósági eljárás alól, **vagy**
 - b. **nem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény hatálya alá tartozó zártkerti ingatlan,**

és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az e rendelet szerinti az elővásárlási jogával, akkor az eladó az okiratok részére beérkezését követő 8 napon belül megteszi a szükséges intézkedéseket az adásvételi szerződésnek a más jogszabály, valamint a megállapodás alapján elővásárlási joggal rendelkező személyekkel történő közlése iránt, kivéve, ha más jogszabály, valamint megállapodás alapján nem áll fenn más személynek elővásárlási joga.

Jogkövetkezmények:

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

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

A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki.