

2025. évi ... törvény

a helyi önazonosság védelméről

[1] Megvédjük településeink önazonosságát – új korszak kezdődik a helyi közösségek jogainak védelmében!

Az Alaptörvény módosításával a helyi közösségek önazonossághoz való joga immár alkotmányos védelem alá került. Ez lehetőséget ad az önkormányzatoknak, hogy – saját döntésük alapján – szabályozzák településük fejlődését, megőrizve hagyományaikat, társadalmi rendjüket és értékeiket. A cél nem az elzárkózás, hanem a szerves fejlődés biztosítása. A túlzott mértékű lakosság bővülés, az ellenőrizetlen ingatlanvásárlások több településen az ingatlanárak növekedését, a fiatalok kiszorulását és a település karakterének sérülését vagy elvesztését eredményezték. Az új jogi eszközökkel a közösségek hatékonyabban védhetik meg életformájukat a kíváncsnál nagyobb mértékű betelepülések és ingatlanvásárlások negatív hatásaival szemben. Mostantól a közösségeknek jogi eszközeik lesznek arra, hogy megvédjék önazonosságukat, és ők dönthessenek arról, hogy milyen irányban fejlődjön településük. Az új szabályozás célja, hogy összhangot teremtsünk az egyéni jogok és a közösségi érdekek között, miközben megőrizzük a magyar falvak, városok és közösségek értékeit a következő generációk számára is. A helyi közösségek jövője a saját kezükbe kerül.

[2] Az Alaptörvény, majd az új önkormányzati törvény 2011-ben történt elfogadása a központi és a 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 képviselőit polgáraik megválasztották.

[3] Az elmúlt évtized közfeladat-újrendezési folyamata megteremtette a lehetőségét annak, hogy az önkormányzatok a helyi közösségük szempontjából fundamentális helyi közügyekre tudjanak összpontosítani. Ezek közül az egyik legfontosabb a helyi önazonosságuk 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 módosítása a helyi közösség önazonossághoz való jogát immár alkotmányos alapjogi szintre emelve kimondja, hogy „A tartózkodási hely szabad megválasztásához való jog gyakorlása nem járhat Magyarország helyi közösségei önazonossághoz való alapvető jogának sérelmével.”

[5] Az önazonossághoz 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 önazonossághoz való joga alapján eszközöket kap ahhoz, hogy megvédje helyi társadalmának életformáját, hagyományait, szokásait, rétegződését.

[7] A helyi közösség önazonosságához való joga fogalmilag egy olyan 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 fellépési lehetőségekkel. Ez a szabályozás kifejezi demokratikus berendezkedésünk azon jellegzetességét, hogy az állampolgárok a hatalmukat az őket képviselni jogosult szervezeteken keresztül gyakorolják.

[8] Az önazonosságához való jog az előzőekből következően a települési közösség minden tagját megilleti, érvényre juttatója ugyanakkor a közösséget megtestesítő települési önkormányzat, amelynek objektív intézményvédelmi kötelezettsége túlnyomó és meghatározó.

[9] A helyi önazonosságot elsősorban azok a tényezők befolyásolják negatív módon, amikor a társadalmi fejlődés nem szervesen következik be, és abból a település saját erőforrásai kimaradnak vagy e folyamat során azok kimerülnek. Első helyen áll ezek közül az a jelenség, amikor a településre nagyszámú lakos vagy ingatlanvásárló költözik be, és ez a települések honos lakossága és a betelepülő lakosság között érték- és érdekkülönbségeket okoz.

[10] A beköltözések 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 a jogvédelmi eszközről helyi rendeletet alkot.

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

[12] A nem kívánt mértékű betelepülések és a befektetési célú ingatlanszerzések nem csak a helyi lakosság és a betelepülők számának aránytalanságát, a település karakterének megváltozását, a helyi életmód átalakulását hozhatják, hanem a település jövő generációinak életfeltételeire is kedvezőtlenül hathatnak. A kívánatosnál nagyobb mértékű beköltözések számos településen emelkedő ingatlanárakat és drágább szolgáltatásokat eredményeznek, amely megnehezíti a fiatal generációk otthonteremtését és létfeltételeit.

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

[14] A beköltözések nem csak a településen történő lakcímlétesítéssel, hanem ingatlanszerzéssel is megvalósulhatnak. A hatékony szabályozásnak tehát azt a lehetőséget is fel kell kínálnia, hogy a település nyerhessen beleszólási jogot abba, hogy a település ingatlanjait megszerezhetik-e a más településről érkezők.

[15] A közösség, a társadalom kollektív jellegű jogai és az amögött meghúzódó közérdek egyes esetekben összeütközhetnek 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 megfelelő mértékű korlátozása nélkül nem lehet hatékonyan előmozdítani.

[16] 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 önazonosságához való jogának tartalmát, érvényesítésének eszközeit (a továbbiakban: jogvédelmi eszköz), valamint a jogérvényesítés rendjét állapítja meg.

(2) Ezt a törvényt

a) az önazonosságához való jog érvényesítésére a helyi közösség képviselőjére jogosult települési önkormányzatra – ideértve az átalakult nemzetiségi önkormányzatot is – (a továbbiakban együtt: önkormányzat), és

b) a betelepülőre
kell alkalmazni.

(3) E törvény hatálya nem terjed ki

a) a nem természetes személyek betelepülésére és ingatlanszerzésére, és

b) a jogszabály erejénél fogva bekövetkező ingatlanszerzésre.

2. § [A helyi önazonosságához való jog tartalma]

(1) A helyi önazonosságához való jog alapján a települési közösség önvédelmet gyakorolhat. Az önvédelem elsősorban a települési közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, illetve a település karakterének megőrzését és védelmét szolgálja.

(2) A helyi önazonosságához való jog alapján a település közössége gátat szabhat a település lakosságszámának nem kívánt növekedésével vagy a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben.

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

(4) A jogvédelmi eszközök alkalmazásával a helyi közösség beleszólási jogot szerezhethet a közösség és a jövő generációk egyik lételapját jelentő ingatlanok feletti rendelkezésbe. A más településről betelepülőkkal szemben a helyi lakosok ingatlanszerzése védelemben részesíthető.

(5) A jogvédelmi eszközök alkalmazásával a helyi közösség beleszólási jogot szerezhethet a településen történő lakcímlétesítésbe.

3. § [A betelepülő meghatározása]

(1) E törvény alkalmazásában betelepülő: az a természetes személy, aki a településen sem ingatlantulajdonnal, sem pedig lakóhellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően, ha az önkormányzat a lakcímlétesítés tekintetében nem alkalmaz jogvédelmi eszközt, akkor az ingatlanszerzés kizárása vagy feltételhez kötése esetén rendelkezhet úgy, hogy betelepülőnek minősül az is, aki az ingatlanszerzést megelőző legfeljebb öt éves, megszakítás nélküli időszakban nem volt a település lakóhellyel rendelkező lakosa.

(3) Nem betelepülő:

- a) akinek a település a származási helye,
- b) aki a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója,
- c) az egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja,
- d) a településen működő köznevelési vagy felsőoktatási intézmény tanulója vagy hallgatója,
- e) a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése tekintetében az, aki a településen hitéleti, egészségügyi, sport, szociális, gyermek-és ifjúságvédelmi, vagy büntetés-végrehajtási intézményben vagy intézetben él,
- f) – kizárólag a szálláshely igénybevételére irányuló jogviszonya tekintetében – a településen működő turisztikai szálláshelyen megszálló vendég.

(4) A (3) bekezdés d) és e) pontja szerinti esetekben a személy az egyéb jogvédelmi eszközök tekintetében betelepülőnek minősül akkor is, ha a (2) bekezdés d) és e) pontja alapján korlátozásmentesen lakcímet létesített.

4. § [További értelmező rendelkezések]

E törvény alkalmazásában

- a) hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó;
- b) ingatlan: a termőföld, a 10 éven belül építési tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan;
- c) ingatlanszerzés: az ingatlan feletti rendelkezési, illetve használati vagy hasznosítási jog megszerzésére irányuló bármely jogügylet, így különösen adásvétel, bérlet, haszonbérlet, haszonélvezet;
- d) lakcím: a lakóhely és a tartózkodási hely;
- e) kívánatos lakosságszám: az az önkormányzat által a bejelentett lakcímek alapulvételével, kormányrendelet szabályinak megfelelően megállapított küszöb, amelyet elérve az önkormányzat jogvédelmi eszközt alkalmaz;
- f) származási hely: a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény rendelkezései szerint az állandó személyazonosító igazolványon szereplő származási hely;
- g) termőföld: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény hatálya alá tartozó mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld és a tanya, annak a zártkerti ingatlandnak a kivételével, amelyre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény földre vonatkozó szabályait alkalmazni kell.

5. § [Alapelvek és alapvető rendelkezések]

(1) A jogvédelmi eszközöket az emberi méltóság megsértése és az indokolatlan megkülönböztetés nélkül kell alkalmazni.

(2) A jogvédelmi eszköz alkalmazása során önmagában nem jelenti az (1) bekezdés sérelmét egyes betelepülő csoportok előnyben részesítése, illetve egyes csoportokra eltérő feltételek megállapítása.

(3) A jogvédelmi eszköz alkalmazására irányuló hatósági eljárás során hozott döntésben az önkormányzat szuverén akarata testesül meg.

(4) A jogvédelmi eszközöket a tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházására, valamint az ingatlan egy része feletti rendelkezésre és használatra is alkalmazni kell, kivéve, ha az önkormányzat rendelete kifejezetten eltérően nem rendelkezik.

(5) Ez a törvény nem érinti a más jogszabályokkal bevezetett, eredményét tekintve a helyi önazonosságot, a településkaraktert védő vagy a közösségi együttélést rendező eszközök alkalmazhatóságát.

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

6. § [Az önkormányzat szabályozási szabadsága]

(1) Az önkormányzat szabadon dönt kívánatos lakosságszámáról és a jogvédelmi eszköz igénybeviteléről. E törvény felhatalmazása alapján az önkormányzatnak nem kötelessége rendeletet alkotni.

(2) Az önkormányzat a 7. §-ban foglalt keretek között szabadon dönt a mentességek bevezetéséről.

(3) Az önkormányzat rendeletében e törvény jogvédelmi eszközei közül egyet vagy többet is alkalmazhat.

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

(5) Az önkormányzat az adott jogvédelmi eszköz által igénybe vehető fellépési lehetőségek közül választhat. Így különösen rendelkezhet akként, hogy

a) a dologi jogvédelmi eszköz csak meghatározott szerzési jogcímekre vagy ingatlantípusokra vonatkozik,

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

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

(7) Az önkormányzat e törvény keretei között szabadon állapítja meg a kiválasztott jogvédelmi eszköz alkalmazásra vonatkozó tartalmi feltételeket és eljárási szabályokat. Az önkormányzat megállapíthatja a betelepülés mérlegelést nem tűrő, objektív vagy mérlegelést lehetővé tévő feltételeit.

(8) A (7) bekezdés szerinti feltétel meghatározásának hiányában az önkormányzat szabad mérlegelés alapján hoz döntést.

7. § [Mentességek és kedvezmények]

(1) Az önkormányzatnak a (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárása során kötelessége jogvédelmi eszköz alóli mentességet adnia annak, aki

- a) alátámasztja vagy legalább valószínűsíti, hogy a születését követő tíz évben maga vagy valamely hozzátartozója legalább tizenkét hónapot a településen élt,
- b) állami döntés alapján vagy valamely – meglévő vagy új – közszolgáltatás nyújtása érdekében költözik a településre,
- c) helyben kíván elhelyezkedni, vagy munkavégzésre irányuló tevékenységet végezni, és a településen történő letelepedésével javíthatja a helyi közösség életminőségét,
- d) elemi csapás vagy baleset miatt otthontalanná vált.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben foglaltakon felül további személyi csoportokat is mentesítésben részesíthet vagy részükre kedvezőbb betelepülési feltételeket állapíthat meg.

(3) A (2) bekezdés szerinti mentesség vagy kedvezmény biztosítható

- a) az önkormányzati rendelet erejénél fogva, eljárás lefolytatása nélkül,
- b) egyszerűsített eljárással, vagy
- c) egyedi eljárásban.

8. § [A kívánatos lakosságszám]

(1) Az önkormányzat kizárólag abban az esetben jogosult az e törvény szerinti jogvédelmi eszközök alkalmazására, ha rendeletében megállapította kívánatos lakosságszámát, és lakosságszáma e küszöböt elérte.

(2) Az önkormányzati rendeletben meghatározott lakosságszám nem lehet kevesebb, mint az önkormányzati rendelet törvény hatályba lépésének évében irányadó lakosságszám.

(3) A kívánatos lakosságszám megállapítása történhet a bejelentett

- a) lakóhelyek,
- b) tartózkodási helyek,
- c) lakóhelyek és tartózkodási helyek,
- d) lakcímek összesített számának megállapításával.

(4) A kívánatos lakosságszámot úgy kell megállapítani, hogy az a jogvédelmi eszköz alkalmazását a település természetes – nem betelepülők által történő – lakosságnövekedése esetén ne keletkeztesse.

(5) A jogvédelmi eszköz alkalmazásának feltétele, hogy a kívánatos lakosságszám elérésének tényéről a képviselő-testület normatív határozatot hozzon és azt mindenki számára megismerhetővé tegye.

(6) Az önkormányzat a jogvédelmi eszköz alkalmazása érdekében a lakcímnyilvántartás adatai alapján nyomon követheti a település lakosságszámának alakulását.

2. A helyi önazonosság védelmének eszközei

9. § [A jogvédelmi eszközök típusai]

(1) A jogvédelmi eszköz alkalmazása irányulhat

- a) ingatlannal kapcsolatos jogügyletre (a továbbiakban: dologi jogvédelmi eszköz), illetve
- b) a településre történő beköltözésre (a továbbiakban: személyi jogvédelmi eszköz).

(2) Dologi jogvédelmi eszköz

- a) az ingatlanszerzés kizárása,
- b) az elővásárlási jog,
- c) az ingatlanszerzés feltételhez kötése.

(3) Személyi jogvédelmi eszköz

- a) a lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése,
- b) az adóztatás kiterjesztése.

10. § [Az ingatlanszerzés kizárása]

(1) A betelepülők ingatlanszerzését az önkormányzat kizárhatja feltéve, hogy a megelőző tíz év során az érintett ingatlanra építési tilalmat nem vezetett be.

(2) Az ingatlanszerzés kizárása esetén az ingatlanra vonatkozóan csak a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkezőknek lehet ingatlanszerzést biztosító jogügyletet létrehozni.

11. § [Elővásárlási jog]

(1) Az ingatlan eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan eladását is – esetére a (2) bekezdés szerinti személyek elővásárlási joga írható elő.

(2) A helyben lakók az alábbi sorrendben jogosultak elővásárlásra:

- a) más jogszabály erejénél fogva elővásárlásra jogosult,
- b) az önkormányzat,
- c) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- d) az ingatlannal telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkező.

(3) Az önkormányzat e törvény alapján kiadott rendelete nem minősül a (2) bekezdés a) pontja szerinti jogszabálynak.

(4) A (2) bekezdés c) és d) pontjai szerinti személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.

(5) A (2) bekezdés c) és d) pontjai szerinti jogosultak esetében az azonos jogcímmel rendelkezők között az élvez elsőbbséget, akinek jogcíme régebb óta fennáll.

(6) Ha az elővásárlási jog alapján az ingatlant az önkormányzat szerzi meg, az ingatlan csak közösségi célra, vagy a honos lakosság létfeltételeinek biztosítására hasznosítható vagy idegeníthető el.

12. § [Az ingatlanszerzés feltételhez kötése]

- (1) Az önkormányzat a betelepülő ingatlanszerzését feltételhez kötheti.
- (2) Az (1) bekezdés körében az önkormányzat előírhatja, hogy
 - a) a betelepülő valamilyen előzetes feltételnek feleljen meg, illetve
 - b) a közösség önazonossága, szokásai, hagyományai szempontjából releváns, vagy a közösség javát szolgáló észszerű kötelezettséget teljesítsen, vagy közérdekű kötelezettségvállalást tegyen.
- (3) A feltétel az ingatlanszerzés időpontjához képest lehet előzetesen, vagy a szerzést követően meghatározott határidőn belül vagy folyamatosan teljesítendő.
- (4) A feltétel vagy kötelezettség tárgyában rendelkezhet a betelepülés tárgyában hozott önkormányzati döntés, vagy e döntésen felül egyoldalú nyilatkozat, vagy az önkormányzattal kötött közigazgatási szerződés.

13. § [A lakcímlétesítés tilalma vagy feltételhez kötése]

- (1) Az önkormányzat dönthet arról, hogy a településen további lakcím
 - a) nem létesíthető, vagy
 - b) az önkormányzat rendeletében meghatározott feltétellel létesíthető.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a lakóhely, vagy a tartózkodási hely létesítéséhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges, amely a lakcímbejelentés feltétele.
- (3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti eszköz alkalmazásának feltételeire egyebekben az ingatlanszerzés feltételhez kötésére vonatkozó szabályok alkalmazandók.
- (4) A törvény hatálybalépésekor meglévő építési telken létesítendő épületre a lakcímbejelentés nem tiltható meg, azonban az feltételhez köthető.

14. § [Adózás]

- (1) Az önkormányzat a betelepülést adófizetési kötelezettséghez kötheti.
- (2) Az adóra vonatkozó szabályokat a helyi adókról szóló törvény állapítja meg.

3. Eljárási rendelkezések

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

- (1) 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 kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) Az önkormányzat a rendeletében valamennyi, e törvényben, valamint az Ákr.-ben nem szabályozott vagy kifejezetten önkormányzati hatáskörbe utalt eljárási kérdésben kiegészítő rendelkezéseket állapíthat meg.

16. § [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 valamely okiratát a betelepülésre jogosító záradékkal látja el.

17. § [Az eljáró szerv]

(1) Az önkormányzat jogvédelmi eszközök alkalmazásával kapcsolatos jogköreit kizárólag a képviselő-testület gyakorolhatja. 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.

18. § [Kérelem]

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

(2) A kérelemben az önkormányzat rendeletében meghatározottakon felül a kérelmezőnek elő kell adnia minden olyan körülményt és mellékelnie kell minden olyan dokumentumot, amely a betelepüléssel kapcsolatban releváns.

19. § [A tényállás-tisztázás és a bizonyítás]

(1) A betelepüléssel kapcsolatos feltételeknek való megfelelést, illetve az ezzel összefüggő körülményeket elsősorban a betelepülőnek kell igazolnia és bizonyítania.

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

(3) Az eljáró szerv figyelembe veszi a hivatalosan ismert, valamint a köztudomású tényeket.

(4) A jogvédelmi eljárás során az eljáró szerv törekszik a tényállás minél teljesebb körű tisztázására. Ha ennek feltételei nem állnak fenn – így különösen, ha valamely körülmény fennállása nyilvántartásból vagy okirat alapján nem támasztható alá –, vagy a további tényállás-tisztázás eljárás-gazdaságossági szempontból nem indokolt, az eljáró szerv megelégedhet valamely tény valószínűsítésével.

(5) A származási hely bizonyítása körében az állandó személyazonosító igazolványon szereplő adat szolgáltatásán felül a kérelmező további bizonyításra vagy valószínűsítésre is felhívható.

20. § [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.

21. § [A döntés]

(1) A jogvédelmi eljárásban az ügyintézési határidő 30 nap.

(2) A döntéshozatal – legfeljebb az (1) bekezdés szerinti időtartammal – meghosszabbítható, ha az eljárás során hiánypótlásra, további kérelmezői adatszolgáltatásra vagy bizonyítási eljárásra kerül sor.

(3) Az önkormányzati rendeletben meghatározott mérlegelési szempontokon alapuló döntés esetében az eljáró szervnek a mérlegelési jogkörét a 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.

(4) A 6. § (8) bekezdésében foglalt esetben egyszerűsített döntés hozható. A jogorvoslatról való tájékoztatást az egyszerűsített döntésében is fel kell tüntetni.

(5) Az ingatlanszerzés, valamint a lakcímlétesítés feltételhez kötésével összefüggő jogvédelmi eljárás során hozott döntés a település teljes területén – kivéve azokat a települési területeket, amelyekre vonatkozóan betelepülési tilalom lett megállapítva – történő, tetszőleges számú ingatlanszerzésre vagy lakcímlétesítésre vonatkozik.

(6) Az (5) bekezdés szerinti döntés a kiadásától számított három évig használható fel. A névre szóló döntés másra nem ruházható át.

22. § [Méltányosság]

(1) Az önkormányzat a rendeletében méltányossági döntéshozatali jogkört állapíthat meg. A méltányossági alapú döntés meghozatalára abban az esetben 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.

23. § [Jogorvoslat]

(1) A bizottság által hozott döntéssel szemben a képviselő-testülethez nem lehet jogorvoslati kérelemmel fordulni.

(2) A jogvédelmi eljárást lezáró döntés a vármegyei törvényszék előtt támadható meg. A perre a közigazgatási perrendtartás szabályait kell alkalmazni.

24. § [Végrehajtás]

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

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

4. Jogkövetkezmények

25. § [Az önkormányzat által alkalmazható szankciók]

(1) Ha a betelepülő az előírt jogvédelmi eljárás nélkül vagy egyébként jogosulatlanul (a továbbiakban együtt: jogellenes betelepülés) szerzett ingatlant, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az önkormányzat a jogügyletet a bíróság előtt megtámadhatja.

(3) Az önkormányzat a lakcímbeljelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezheti a betelepülő lakcímbeljegyzésének törlését.

(4) A jogellenes betelepülés esetén bírság szabható ki.

5. Záró rendelkezések

26. § [Hatálybalépés]

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

27. § [Felhatalmazó rendelkezések]

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

- a) az elővásárlási jog gyakorlására,
- b) a jogvédelmi eljárásnak a lakcímbeljelentési eljárással és a lakcímnnyilvántartáshoz való hozzáféréssel összefüggő szabályait,
- c) a jogvédelmi eszköz mindenki számára történő elérhetővé és megismerhetővé tételére vonatkozó részletes szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben

- a) jogvédelmi eszköz alkalmazását vezesse be,
- b) meghatározza a jogvédelmi eszközök alkalmazása alóli mentesség eseteit,
- c) határozza meg a betelepülés feltételeit, valamint a jogvédelmi eszköz alkalmazására vonatkozó további anyagi jogi szabályokat,
- d) állapítsa meg a jogvédelmi eljárás e törvényben nem szabályozott eljárási szabályait.

28. § [Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményeknek való megfelelés]

Ez a törvény az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.