



**Körösladány Város Önkormányzatának  
Jegyzője**

5516 Körösladány, Dózsa György út 2.

Tel:06/66/475-156

[www.korosladany.hu](http://www.korosladany.hu)/E-mail: [jegyzo@korosladany.hu](mailto:jegyzo@korosladany.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

**Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2026. február 26-án tartandó ülésére.**

Tárgy: Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotása a helyi önzonosság védelméről.

Előkészítő: Ilyés Lajos jegyző

Előterjesztő: Ilyés Lajos jegyző

Véleményezi: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság [SZMSZ 19. § a.) pont]

Ülés: Nyílt

Szavazás: Minősített többség

Az előterjesztés (rendelet-tervezet) elfogadása nyilvános ülésen minősített többségű nyílt szavazást igényel. [Mötv. 50. §, 42. §. 1. pont]

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Országgyűlés a települések szerves fejlődésének, társadalmi stabilitásának és közösségi önzonosságának megőrzése érdekében megalkotta a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (a továbbiakban: Hövtv.). A törvény célja, hogy a települési közösségek számára jogszerű és arányos eszközöket biztosítson a helyi társadalmi viszonyok, az együttélés feltételei és a település karakterének védelme érdekében.

A Hövtv. 22. § (2) bekezdése kifejezett felhatalmazást ad a települési önkormányzatok számára arra, hogy a helyi önzonosság védelmét szolgáló intézkedéseket – különösen dologi jogvédelmi eszközként az elővásárlási jogot – önkormányzati rendeletben szabályozzák.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzatok jogosultak a helyi közügyek önálló szabályozására, így a települési közösséget érintő társadalmi és vagyoni folyamatok alakítására is.

**A rendelet megalkotásának helyi indokai Körösladányban**

Körösladány Város vonatkozásában az elmúlt években több alkalommal volt tapasztalható, hogy alacsony értékű, esetenként lakhatásra korlátozottan alkalmas vagy elhanyagolt állapotú ingatlanok kerültek olyan személyek, illetve családok tulajdonába, akiknek életmódja, magatartása vagy együttélési szokásai később az adott lakókörnyezetben élők nyugalma, biztonságérzetét és életminőségét zavarták.

Ezekben az esetekben az önkormányzat és a helyben élő lakosság jogi eszközök hiányában jellemzően csak utólag és korlátozott hatékonysággal tudott fellépni a kialakult problémák kezelése érdekében, amely több alkalommal tartós társadalmi feszültségekhez, konfliktusokhoz vezetett.

Emellett több olyan ügy is ismertté vált, amikor betegség, életvezetési problémák vagy súlyos anyagi nehézségek miatt egyes helyi lakosok ingatlanjukat a piaci értékhez képest aránytalanul alacsony áron értékesítették. Ezekben a helyzetekben fennállt annak veszélye,

hogy a tulajdonosok csökkent belátási képességük, tájékoztatlanságuk vagy kiszolgáltatott helyzetük miatt nem tudtak kellően megalapozott döntést hozni, és olyan személyek vagy családok szereztek meg az ingatlanokat, akik e körülményeket kihasználhatták.

### **A szabályozás célja és jellege**

A rendelet célja nem a betelepülés általános vagy indokolatlan korlátozása, hanem egy megelőző jellegű, arányos jogvédelmi eszköz biztosítása. Ennek keretében az önkormányzat a helyben élő lakosság – indokolt esetben – lehetőséget kap arra, hogy az érintett ingatlanok tekintetében elővásárlási jogával éljen, és ezzel megelőzze a későbbiekben kialakuló együttélési, közrendvédelmi vagy szociális problémákat.

A szabályozás lehetőséget teremt arra, hogy:

- az ingatlanok hasznosítása ellenőrzött, jogszerű módon történjen,
- a lakókörnyezet stabilitása és élhetősége fennmaradjon,
- csökkenjen azoknak az eseteknek a száma, amikor kiszolgáltatott helyzetben lévő személyek méltánytalan feltételek mellett válnak meg lakóingatlanuktól,
- megelőzhető legyenek a későbbi együttélési és közrendvédelmi problémák,
- erősödjön a helyi közösség önvédelmi képessége és összetartása.

### **Jogszabályi háttér és arányosság**

A rendelet megalkotása során az önkormányzat figyelemmel volt különösen az alábbi jogszabályokra:

- 2025. évi XLVIII. törvény a helyi önazonosság védelméről,
- 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet a jogvédelmi eszközök alkalmazásának részletes szabályairól,
- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól,
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről,
- 2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról.

A Hövtv. 5. § (8) bekezdésében meghatározott mérlegelési szempontok alapján megállapítható, hogy az önkormányzati elővásárlási jog alkalmazása:

- arányos jogkorlátozást jelent,
- nem jár általános tilalommal,
- alkalmas a helyi közösség védelmére,
- nem igényel többlet intézményi vagy szervezeti feltételeket.

A rendelet elfogadásával Körösladány Város Önkormányzata megelőző, jogszerű és arányos eszközt kap arra, hogy a település társadalmi stabilitását, a lakókörnyezet nyugalmát és a helyi együttélés feltételeit hosszú távon biztosítsa.

A szabályozás hozzájárul a település élhetőségének megőrzéséhez, a közösségi konfliktusok csökkentéséhez és a helyi önazonosság megerősítéséhez.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010.évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint

(1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A rendelet-tervezetben ( a továbbiakban: tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

### Hatásvizsgálati lap

#### a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

##### aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet társadalmi hatásaként értékelhető, hogy megelőző jelleggel csökkenti azon esetek számát, amikor alacsony értékű, sokszor lakhatásra korlátozottan alkalmas ingatlanok olyan személyek vagy családok tulajdonába kerülnek, akiknek életmódja később a lakókörnyezetben élők nyugalma, biztonságérzetét és életminőségét tartósan rontja.

A szabályozás emellett védelmet nyújt azon helyi lakosok számára is, akik betegség, életvezetési nehézség vagy csökkent belátási képesség miatt kiszolgáltatott helyzetbe kerülve ingatlanjukat piaci érték alatt értékesítenék, és ezáltal hajléktalanná válhatnának.

A többfokozatú elővásárlási jog (önkormányzat – telekhatáros szomszéd – helyi ingatlantulajdonos) erősíti a helyi közösség önvédelmi képességét, és hozzájárul a társadalmi stabilitás megőrzéséhez.

A rendeletnek közvetlen gazdasági hatása nincs, ugyanakkor költségvetési hatásként jelentkezik, hogy az önkormányzat részéről az elővásárlási jog gyakorlásához esetenként pénzügyi fedezet biztosítása válhat szükségessé.

##### ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei:

A rendelet elfogadásának nincs ilyen közvetlen hatása.

##### ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet alkalmazása nem jár számottevő többlet adminisztratív teherrel. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárások a hatályos jogszabályok és a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet alapján a meglévő önkormányzati igazgatási keretek között lefolytathatók.

#### b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotása szükséges és indokolt, mivel jogalkotás hiányában továbbra is fennállna annak kockázata, hogy kiszolgáltatott helyzetben lévő helyi lakosok ingatlanai

## Határozati javaslat

Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Körösladány, 2026. február 3.



Ilyés Lajos  
jegyző

tisztességtelen körülmények között, a lakókörnyezet érdekeit sértő módon kerülnek értékesítésre.

A szabályozás hiánya hosszú távon társadalmi feszültségekhez, közrendvédelmi problémákhoz és az önkormányzati beavatkozás lehetőségeinek beszűküléséhez vezethetne.

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

A rendelet végrehajtása nem igényel többlet személyi, szervezeti vagy tárgyi feltételeket.

Az esetleges elővásárlási jog gyakorlásához szükséges pénzügyi források az önkormányzat mindenkori költségvetésében, egyedi döntés alapján biztosíthatók.

**Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének \_\_/2026. (II. 27.)  
önkormányzati rendelete  
a helyi önazonosság védelméről**

[1] Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a helyben élők boldogulását, különös tekintettel azokra, akik a településhez kötődnek, itt élnek, dolgoznak vagy családi kapcsolatokkal bírnak.

[2] A rendelet Körösladány település hagyományainak, társadalmi rendjének és értékeinek megőrzését szolgálja.

[3] A rendelet célja Körösladány helyi önazonosságának, hagyományainak, kulturális értékeinek megőrzése, valamint a betelepülés olyan szabályozása, amely biztosítja a közösség kohézióját és identitásának fenntarthatóságát.

[4] Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § 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) Körösladány Város Önkormányzata,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) Körösladány településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

2. § Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó részletszabályokat a 240/2025. (VII.31.) Kormányrendelet tartalmazza.

3. § A Képviselő-testület a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) 6. §-ban meghatározott alanyi mentességeken felül egyéb mentességet vagy kedvezményt nem biztosít.

4. § Amennyiben az önkormányzat arról szerez tudomást, hogy az ingatlanszerzésre a bevezetett jogvédelmi eszköz megkerülésével került sor, akkor a Hövtv. 21. § (1) alapján az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Körösladány, 2026. február 27.

Nagy Konrád  
polgármester

  
Ilyés Lajos  
jegyző

## **Általános indokolás**

Az Országgyűlés a települések szerves fejlődésének, társadalmi stabilitásának és közösségi önazonosságának megőrzése érdekében megalkotta a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (a továbbiakban: Hövtv.).

A törvény célja, hogy a települési közösségek számára jogszerű, arányos és megelőző jellegű eszközöket biztosítson a helyi társadalmi viszonyok, az együttélési normák és a település karakterének védelmére.

A Hövtv. 22. § (2) bekezdése felhatalmazza az önkormányzatokat arra, hogy a helyi önazonosság védelmét szolgáló jogvédelmi eszközöket – különösen dologi jogvédelmi eszközként az elővásárlási jogot – önkormányzati rendeletben szabályozzák.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzatok jogosultak a helyi közügyek önálló szabályozására.

Körösladány Város Önkormányzata a rendelet megalkotásával nem a betelepülés általános korlátozását, hanem egy megelőző, arányos és célzott jogvédelmi eszköz bevezetését kívánja megvalósítani.

A szabályozás lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzat, valamint a helyi közösség tagjai – különösen a szomszédos és helyi ingatlantulajdonosok – előnyben részesüljenek az ingatlanszerzés során, ezáltal csökkenjenek a későbbi társadalmi, együttélési és közrendvédelmi konfliktusok.

A rendelet hozzájárul Körösladány élhetőségének megőrzéséhez, a lakókörnyezet stabilitásához, valamint a helyi közösség önvédelmi képességének erősítéséhez.

## **Részletes indokolás**

Az 1. §-hoz

Az 1. § rögzíti, hogy Körösladány város közigazgatási területén fekvő ingatlan betelepülő vagy mentességet nem élvező személy részére történő értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg

- elsődlegesen Körösladány Város Önkormányzatát,
- ezt követően – a rendeletben meghatározott sorrend szerint – a szomszédos ingatlanok tulajdonosait,
- valamint a településen ingatlantulajdonnal rendelkező helyi lakosokat.

A szabály célja, hogy megelőzze azokat az eseteket, amikor alacsony értékű, elhanyagolt vagy lakhatásra korlátozottan alkalmas ingatlanok olyan személyek vagy családok tulajdonába kerülnek, akiknek életmódja, magatartása vagy együttélési szokásai később a lakókörnyezetben élők nyugalalmát, biztonságérzetét és életminőségét tartósan zavarták.

A rendelkezés lehetőséget biztosít arra is, hogy betegség, életvezetési probléma vagy nehéz anyagi helyzet miatt kiszolgáltatott helyi lakosok ingatlanjai ne kerüljenek áron alul, tisztességtelen körülmények között olyan személyekhez, akik ezen helyzetet kihasználják. Ezáltal a szabályozás hozzájárulhat a hajléktalanná válás megelőzéséhez és a helyi társadalmi feszültségek csökkentéséhez.

A 2. §-hoz

A 2. § rögzíti, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának eljárási és részletszabályait nem a helyi rendelet határozza meg, hanem a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet tartalmazza.

Ez biztosítja, hogy az elővásárlási jog gyakorlása országosan egységes, jogbiztonságot nyújtó és átlátható eljárásrend szerint történjen.

A szabályozási technika célja az, hogy az önkormányzati rendelet kizárólag a helyi közösséget érintő tartalmi döntéseket rögzítse, míg az eljárási garanciákat magasabb szintű jogszabály biztosítsa.

Ez egyben csökkenti a jogértelmezési bizonytalanságokat és az önkormányzatra háruló adminisztratív terheket.

A 3. §-hoz

A 3. § kimondja, hogy a Képviselő-testület a Hövtv. 6. §-ában meghatározott alanyi mentességeken túl további mentességet vagy kedvezményt nem biztosít.

E rendelkezés célja a jogalkalmazás egyértelműségének és kiszámíthatóságának biztosítása, valamint annak elkerülése, hogy a mentességi kör indokolatlanul kitáguljon.

A Hövtv. 6. §-a a társadalmi szempontból indokolt eseteket – például helyi kötődés, munkavégzés, hozzátartozói kapcsolat – már kimerítően felsorolja, így további mentességek megállapítása nem indokolt.

A szabályozás hozzájárul ahhoz, hogy az elővásárlási jog valóban a helyi közösség védelmét szolgáló eszközként, és ne kijátszható kivételrendszerként működjön.

A 4. §-hoz

A 4. § a jogvédelmi eszköz megkerülésének jogkövetkezményét rögzíti, összhangban a Hövtv. 21. § (1) bekezdésével.

A rendelkezés szerint, ha az ingatlanszerzés a rendeletben bevezetett jogvédelmi eszköz megkerülésével történik, az ingatlan adásvételére irányuló jogügylet semmis.

Ez a szabály erős visszatartó hatással bír, és biztosítja, hogy az elővásárlási jog ne csupán formális, hanem ténylegesen érvényesíthető jogintézmény legyen.

A rendelkezés a jogbiztonságot és a helyi közösség érdekeinek védelmét szolgálja, valamint megelőzi a jogszabályt megkerülő, tisztességtelen ingatlanügyleteket.

Az 5. §-hoz

Az 5. § a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik, amely szerint a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

A gyors hatálybalépés indokolt, tekintettel arra, hogy a rendelet megelőző jellegű jogvédelmi eszközt vezet be, és a halasztott hatálybalépés joghézagot eredményezhetne.

A szabályozás nem ró új kötelezettséget a már folyamatban lévő jogügyletekre, ugyanakkor biztosítja, hogy az újonnan induló ingatlanügyletek esetében a helyi közösség védelme haladéktalanul érvényesülhessen.

A rendelkezés megfelel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény hatálybalépésre vonatkozó követelményeinek.

### **Összegző indokolás**

A rendeletben meghatározott elővásárlási jog arányos, jogszerű és célhoz kötött eszköz, amely nem jelent általános tilalmat vagy kizárást, ugyanakkor alkalmas a helyi közösség érdekeinek védelmére.

Alkalmazása nem igényel többlet intézményi feltételeket, és megfelel a Hövtv. 5. § (8) bekezdésében meghatározott mérlegelési szempontoknak.

A rendelet elfogadásával Körösladány Város Önkormányzata olyan megelőző szabályozási eszközt vezet be, amely hosszú távon szolgálja a település társadalmi stabilitását, a lakókörnyezet nyugalalmát és a helyi önazonosság megőrzését.

