

TÁJÉKOZTATÁS
Rajka Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a helyi önkormányzatok helyi önkormányzatok
9/2025. (VIII.27.) önkormányzati rendeletével kapcsolatosan

Rajka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. augusztus 26. napján megtartott ülésén elfogadta a helyi önkormányzatok helyi önkormányzatok 9/2025. (VIII.27.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet), mellyel kapcsolatban az alábbi érdeki tájékoztató kerül közzétételre.

A Képviselő-testület a Rendelet megalkotására a helyi önkormányzatok helyi önkormányzatok 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hőtv.) 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kapott felhatalmazást.

A Rendelet **2025. október 01.** napján lép hatályba, a Rendeletnek **nincs visszaható hatálya, az eddig megszerzett jogokat nem érinti**, kizárólag arra a betelepülőre vonatkozik, aki 2025. október 01. napja után kíván a településen ingatlant szerezni, vagy lakcímet létesíteni, és a törvény erejénél fogva nem mentesül a Hőtv. és a Rendelet rendelkezései alól.

Aki 2025. október 01. napja előtt már rendelkezik rajkai ingatlannal (tulajdonos, résztulajdonos), vagy rendelkezik rajkai lakcímmel (lakóhely, vagy tartózkodási hely), az nem minősül betelepülőnek, mentesül a Hőtv. és a Rendelet hatálya alól, a Rendeletből fakadóan semmilyen fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

A Rendelet hatálya Rajka teljes közigazgatási területére kiterjed.

Fontosabb fogalom meghatározások:

1. **Betelepülő:** az a természetes személy, aki a településen ingatlan tulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik, és a településen kíván ingatlant szerezni vagy lakcímet létesíteni.
2. **Ingatlanszerzés:** az ingatlan adásvétele.
3. **Lakcím:** a lakóhely, tartózkodási hely vagy szálláshely.
4. **Közei hozzátartozó:** a Polgári Törvénykönyv szerinti közei hozzátartozó.

A Polgári Törvénykönyv 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerint a közei hozzátartozó a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

5. **Hozzátartozó:** a Polgári Törvénykönyv szerinti hozzátartozó.

A Polgári Törvénykönyv 8:1. § (1) bekezdés 2. pontja szerint a hozzátartozó a közei hozzátartozó (lásd 4. pont), az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa.

A Hőtv. 6. §-a tartalmazza azokat a mentességeket és kedvezményeket, amikor a betelepülő mentesül a betelepülőkre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól:

- 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.

A Rendelet a Hötv-ben megállapított alanyi mentességi okon túl egyéb személyhez kötődő mentességet nem állapít meg. A Rendelet hatálya alól 2026. december 31. napjáig mentesül a Rajka belterület 1001 hrsz-ú ingatlan és azon kialakuló társasházi lakóingatlanok. A Hötv. 6. §-ban meghatározott alanyi mentességek fennállta esetén a betelepülő a mentesség megállapítása iránti kérelmét (Rendelet 3. számú melléklet) a jegyzőnek nyújtja be, aki a kérelem kapcsán egyszerűsített eljárásban dönt.

Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolandó:

- a) a Hötv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány (házassági, születési anyakönyvi kivonat) vagy személyi igazolvány, és tulajdoni lap,
- b) a Hötv. 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat,
- c) a Hötv. 6. § (1) bekezdés c) pontja esetén munkáltatói nyilatkozat,
- d) a Hötv. 6. § (1) bekezdés d) pontja esetén igazolás benyújtott állaspályázatról,
- e) a Hötv. 6. § (1) bekezdés e) pontja esetén a lakáscélú állami támogatás megítéléséről szóló támogatói okirat, támogatási szerződés, határozat vagy a támogatás tényét magában foglaló adásvételi szerződés,
- f) a Hötv. 6. § (1) bekezdés f) pontja esetén munkáltatói nyilatkozat,
- g) a Hötv. 6. § (1) bekezdés g) pontja esetén hallgatói jogviszony igazolás, beiratkozási nyilatkozat, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott igazolás,
- h) a Hötv. 6. § (1) bekezdés h) pontja esetén intézményi igazolás vagy nyilatkozat,
- i) a Hötv. 6. § (1) bekezdés i) pontja esetén az a) – g) pontoknak való megfelelés igazolása a fentiek szerint.

A mentességek fennállta esetén a jegyző hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül. A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos határidő mellett. A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén a kérelem elutasításra kerül.

A Rendelet az alábbi jogvédelmi eszközöket vezeti be:

- 1) Elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz)
- 2) Lakcímlétesítés feltételhez kötése (személyi jogvédelmi eszköz)
- 3) Betelepülési hozzájárulás (személyi jogvédelmi eszköz)

1. Elővásárlási jog

A Rendelet a Hötív-ben foglalt és szabályozott elővásárlási jogot a Hötív-ben meghatározott elővásárlási jog jogosultjainak az ott meghatározott sorrendben vezette be.

A Hötív-ben foglalt elővásárlási jog szerint az ingatlan **betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek** történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog biztosított 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.

A Rendelet szerint az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról, vagyis, hogy él-e az elővásárlási jogával a Képviselő-testület egyedi eljárásban dönt. Az elővásárlási jog gyakorlása során a Képviselő-testület fenntartja magának a jogot a személyes meghallgatás megtartására az ingatlanra vételi ajánlatot tevő szerződő fél vonatkozásában. Az ingatlanra vételi ajánlatot tevő szerződő félet Képviselő-testület személyesen hallgatja meg az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül. A meghallgatás helyéről és időpontjáról a Képviselő-testület a Rajkai Közös Önkormányzati Hivatal útján igazolható módon értesítést küld ki a vételi ajánlatot tevő részére.

A Képviselő-testület az elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint az ezzel kapcsolatos személyes meghallgatás szükségességéről mérlegelést követően dönt.

Az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, valamint az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll.

Az ingatlannal telekhatáros ingatlanok tulajdonosai közül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

1. a telekhatáros ingatlanon lakóhellyel rendelkezők,
2. a telekhatáros ingatlanon tartózkodási hellyel rendelkezők.

Az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek közül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

1. a településen lakóhellyel rendelkezők,
2. a településen tartózkodási hellyel rendelkezők.

Az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek egyes csoportjain belül (1. vagy 2. pont) az élvez elsőbbséget, akinek az ingatlanja az adásvétel tárgyát képező ingatlanhoz közelebb helyezkedik el.

Ha az Önkormányzat (vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság) él az elővásárlási jogával és ingatlant szerez, az így megszerzett ingatlan csak közösségi célra vagy a lakosság létfeltételeinek biztosítására hasznosítható vagy idegeníthető el.

A Hötív-ben foglalt elővásárlásra jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik. Ha az e törvény végrehajtására kiadott, az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaira vonatkozó kormányrendelet eltérően nem rendelkezik, a Hötív-ben foglalt elővásárlásra jogosultak alá nem tartozó, más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott elővásárlási joggyakorlási rendben nem tehet elfogadó nyilatkozatot.

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó részletes szabályok:

A Hőtv. szerinti dologi jogvédelmi eszköz hatálya alá tartozó ingatlan adásvétele esetén az **adásvételi szerződés megkötésekor** a Hőtv. és a Rendelet szerint **betelepülőnek minősülő vevő** – ha mentesség alá esik – az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja a mentességét.

Ha a vevő mentességgel nem rendelkező betelepülő, az alábbiakban foglaltak szerint kell eljárni:

Az ingatlan adásvétele esetén 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 nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük.

A tulajdonos mint eladó (a továbbiakban: eladó) a jegyző részére a felek aláírásától számított nyolc napon belül az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet (a továbbiakban: kérelem) nyújt be arra vonatkozóan, hogy a jegyző az adásvételi szerződést az önkormányzattal és a szomszédos ingatlantulajdonosokkal (Hőtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pont) közvetlenül, az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek részére (Hőtv. 8. § (1) bekezdés c) pont) a helyben szokásos módon hirdetményi úton közzéje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket tegye meg. Ezen feladatok ellátásáért díj nem számítható fel. A kérelem adattartalmát a helyi önkormányzat védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 1. melléklete tartalmazza.

A kérelmet a jegyző részére 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. Ha a kérelem vagy az adásvételi szerződés a közzétételhez szükséges adatokat nem tartalmazza, a jegyző az adásvételi szerződést a kérelmezőnek – a szükséges adatok megjelölésével – visszaküldi.

A jegyző a hiánytalanul benyújtott kérelem beérkezését követő 8 napon belül az adásvételi szerződésen – az eladó nevén kívül – felismerhetetlenné tesz valamennyi természetes személyazonosító adatot, az aláírásokat és minden egyéb, egyedi azonosításra alkalmas adatot, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról 2013. évi CCXXXVII. törvény 6. § 40. pontjában meghatározott hitel és pénzkölcsön nyújtásával összefüggő adatot. Ezt az intézkedést követően a jegyző az adásvételi szerződést haladéktalanul, közli a Hőtv. 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosulttal (önkormányzati elővásárlásra jogosult), és az intézkedést követő legkésőbb 8 napon belül azonosítja a Hőtv. 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogosultakat (az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosai). A jegyző az azonosítást követően haladéktalanul gondoskodik az adásvételi szerződés az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosaival való közzléséről, azzal a figyelemfelhívással, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő jogvesztő. Az adásvételi szerződést az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosával postai úton hivatalos iratként, a tulajdoni lapon szereplő címre kell közölni.

A jegyző az anonimizálást követő nyolc napon belül gondoskodik az adásvételi szerződésnek a Hőtv. 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti jogosultak (az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy) részére történő hirdetményi közzléséről, azzal a figyelemfelhívással, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő jogvesztő. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzlése az önkormányzat polgármesteri hivatalának hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik. A jegyző a kifüggesztett adásvételi szerződésre

rávezeti a kifüggesztés időpontját és a jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő első és utolsó napját.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Rajka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Rendelet szerint fenntartja azon jogát, hogy méltányossági alapon az érintett kérelmére jelen rendeletben foglalt rendelkezésektől eltérő döntést hozzon.