

Tájékoztató

a helyi önazonosság védelméről szóló rendeletről

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján **Hegymeg Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadta a helyi önazonosság védelméről szóló 2/2026. (II. 11.) önkormányzati rendeletet** (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet a Hegymeg község közigazgatási területén lévő ingatlan – betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő – eladása esetére **elővásárlási jogot** biztosít az önkormányzat és az alábbi személyek számára a következő sorrendben:

- **Hegymeg Község Önkormányzata,**
- **az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,** feltéve, hogy ez a jogcím legalább öt éve fennáll,
- **az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy,** feltéve, hogy ez a jogcím legalább öt éve fennáll.

Mentesül a betelepülőre vonatkozó előírások alól:

- **a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója,** valamint akinek a település a származási helye,
- aki bizonyítja vagy valószínűsíti, hogy a születését követő tíz évben maga vagy valamely hozzátartozója **legalább tizenkét hónapot a településen élt,**
- aki állami vagy önkormányzati foglalkoztatottként – ideértve az állami vagy önkormányzati többségi tulajdonban álló gazdasági társaságok foglalkoztatottjait is – **e munkavégzése érdekében települ be,**
- aki bizonyítja, hogy a betelepülése célja **a településen munkavégzésre irányuló tevékenység végzése,**
- aki lakáscélú állami támogatással történő ingatlanszerzéssel érintett,
- **az egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja,**
- **a településen működő köznevelési vagy felsőoktatási intézmény tanulója vagy hallgatója,**
- aki a településen **hitéleti, egészségügyi, sport, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi vagy büntetés-végrehajtási intézményben vagy intézetben él,**
- valamint az előzőekben meghatározott feltételeknek megfelelő személy **közeli hozzátartozója.**

Fontos, hogy a szabályozás csak lakóingatlanokra és csak az adásvétel útján történő tulajdonszerzésre vonatkozik. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jogszabályi előírások nem alkalmazhatók az alábbi esetekben:

- öröklés, ajándékozás, csere, tartási szerződés útján történő szerzés,
- bírósági vagy hatósági határozaton alapuló ingatlanszerzés,
- termőföldek,
- építési tilalommal terhelt ingatlanok (ha a tilalom 10 éven belül keletkezett),
- építményi jog alapján létrejövő jogügyletek.

A szabályozás hatálya alá tartozó **ingatlanra megkötött adásvételi szerződést az aláírástól számított nyolc napon belül meg kell küldeni a jegyző részére**, aki azt közvetlenül közli az önkormányzattal és az ingatlannal telekhatáros ingatlanok tulajdonosaival, az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkezőkkel pedig hirdetményi úton.

Az eladónak lehetősége van előre beszerezni az elővásárlásra jogosult ingatlantulajdonosok és az önkormányzat **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatait**. Nem kell közölni az adásvételi szerződést azokkal a jogosultakkal, akiknek a lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte.

Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő határidőn belül** 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 elővásárlásra jogosult a **nyilatkozatát személyesen köteles átadni a jegyző részére**, mely során a jegyzőnek ellenőriznie kell az elővásárlásra jogosult személyazonosságát. Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

Az elfogadó jognyilatkozatnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) az elővásárlási jogosultság jogalapját,
- b) azt, hogy az elővásárlásra jogosult a törvényben meghatározott sorrend **mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát**,
- c) az elővásárlási joggal élő nyilatkozatát arról, hogy az adásvételi szerződést **magára nézve teljeskörűen elfogadja**.

Csatolni kell továbbá a jognyilatkozathoz az **elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat** is.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő **nyolc napon belül** a beérkezett 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.

Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig **az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép**.

Amennyiben az ingatlanszerzésre az elővásárlási jog előírásainak megsértésével kerül sor, abban az esetben **az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis**.

Vékony Judit s.k.
jegyző