LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ
A HELYI ÖNAZONOSSÁG VÉDELMÉRŐL

Tisztelt Lakosság!

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

Császártöltés Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a törvényi felhatalmazás alapján alkotta meg a 2026. november 1 napjától hatályos, a helyi önazonosság védelméről szóló 10/2026.(X.1.) önkormányzati rendeletét.

A rendelet célja törvényben biztosított jogvédelmi eszköz alkalmazásával Császártöltés helyi önazonosságának, sváb hagyományainak és kulturális értékeinek, közösségi sajátosságainak megőrzése, valamint a közösség kohéziójának és identitásának fenntartása.

Az elfogadott önkormányzati rendelet egyetlen jogvédelmi eszköz bevezetéséről rendelkezik. A jogvédelmi eszköz típusa: dologi jogvédelmi eszköz, mely az elővásárlási jog biztosítására irányul.

2026. november 1-jétől a rendelet hatálya alá tartozó ingatlannak betelepülő vagy mentességet nem élvező személy részére történő eladása esetén – ideértve a jogi személy tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – **elővásárlási jog illeti meg az alábbi sorrendben**:

1.) **Császártöltés Község Önkormányzatát;**
2.) **az eladásra kerülő ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát;**
3.) **a Császártöltésen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt.**

Az **elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak** az érintettek személyek, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím **legalább öt éve fennáll**.

Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy az arra jogosult az eredeti vevővel azonos vételáron és azonos szerződési feltételekkel az eredeti vevő helyébe léphet, és megszerezheti az ingatlant.

Amennyiben egyik jogosult sem él az elővásárlási jogával, az ingatlant az eredeti adásvételi szerződésben szereplő vevő vásárolhatja meg. A szabályozás tehát nem jelent általános értékesítési vagy beköltözési tilalmat, hanem elővásárlási elsőbbséget biztosít az önkormányzatnak, majd a telekhatáros ingatlan tulajdonosának és a Császártöltésen már ingatlannal rendelkező személynek.

Ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt az ingatlan tulajdonosának a szerződés aláírásától számított 8 napon belül az erre a célra rendszeresített közzétételi kérelemmel a Császártöltési Polgármesteri Hivatal jegyzőjéhez kell benyújtania:

- elektronikus úton;
- postai úton;
- személyesen, hivatali ügyfélfogadási időben.

A jegyző az adásvételi szerződést
a) közvetlenül közli az elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte;
b) hirdetményi úton közli az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyekkel, mint elővásárlási jogosultakkal.

Az elővásárlási jog jogosultja számára nyilatkozattételre rendelkezésre álló jogvesztő határidő: 30 nap.

A törvény alapján mentességet élvező személyekre és a törvény hatálya alá nem tartozó tulajdonszerzésekre az elővásárlási jog nem alkalmazható.

A szabályozás kizárólag a jogszabályban meghatározott ingatlan-adásvételekre vonatkozik. A rendelet nem vonatkozik:

- jogszabály erejénél fogva bekövetkező ingatlanszerzésre;
- a bírósági végrehajtásban, adóvégrehajtási eljárásban, felszámolási eljárásban, vagyonrendezési eljárásban, adósságrendezési eljárásban, hagyatéki eljárásban, valamint a bírósági, közjegyzői vagy más hatósági határozat alapján történő ingatlanszerzésre.

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése alapján a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól az alábbi személyek mentesülnek:

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

a) a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal rendelkező személy hozzátartozója, továbbá akinek a település a származási helye (a „hozzátartozó" fogalma a Ptk. szerinti hozzátartozót jelent);
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.

Amennyiben az ingatlanszerzésre a jogszabályi előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis.

Császártöltés, 2026. október 09.

Takácsné Staller Judit
polgármester