

Tájékoztató a helyi önanonosság védelméről szóló rendeletről

A helyi önanonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján Szendrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadta a helyi önanonosság védelméről szóló 15/2025.(XII.11.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet).

Rendelet a Szendrő város 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:

- **önkormányzat,**
- 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 ezen **munkavégzése érdekében** települ be,
- aki bizonyítja, hogy a betelepülése célja a **településen való munkavégzés**,
- aki **lakáscélú állami támogatással** szerez ingatlant,
- az **egyház vagy egyházi jogi személy** alkalmazottja,
- a településen működő oktatási intézmény **tanulója vagy hallgatója**, valamint
- a fenti feltételnek 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 ingatlanal 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) az elővásárlásra jogosult a törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát,
- c) az elővásárlási joggal élő nyilatkozatot 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.

dr. Istenes Ibolya s.k.
jegyző