

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (X. 27.)
önkormányzati rendelete**

a helyi önazonosság védelméről

[1] Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata a település fejlődési irányának alakítása során elsődleges szempontként veszi figyelembe a kerület kertvárosi jellegének, településszerkezetének, hagyományainak, társadalmi rendjének, kulturális örökségének és közösségi értékeinek megőrzését.

[2] A Budapest Főváros XVI. kerületében lakóhellyel rendelkezők egy békés, nyugodt kertvárosi környezetben élnek, jogkövető magatartást gyakorolnak. Jelen rendelet a Budapest Főváros XVI. kerület kertvárosi jellegű településszerkezetének megőrzését szolgálja, meggátolva a nem kívánt településszerkezeti változásokat.

[3] Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 22. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Budapest Főváros XVI. kerülete helyi önazonosságának, a település karakterének, kertvárosi jellegének védelme, valamint a betelepülés olyan szabályozása, amely a lakóhellyel rendelkezőket védi a kerületben ingatlan tulajdonjogát megszerezni vagy lakcímet létesíteni kívánó, a kerület épített környezetre vonatkozó helyi szabályozását figyelmen kívül hagyó betelepülőkkel szemben.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) betelepülő: a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hötvt.) szerinti betelepülő, beleértve a külföldi és belföldi természetes személyeket is.
- b) nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység: az a rendeltetési egység, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, nemzetbiztonsági, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.
- c) ingatlan: a Hötvt. szerinti ingatlan.
- d) településképi kötelezési eljárás: a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 100. §-a szerinti eljárás.
- e) kiemelt övezetek: a kerületi építési szabályzatban kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületként (Lk-2/XVI) és kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületként (Lke-1/XVI) szabályozott területek.

3. A rendelet hatálya

3. §

(1) Jelen rendelet hatálya - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendelet 8. §-ának a hatálya a 2. § d) pontjában meghatározott kiemelt övezetekre terjed ki.

(3) A lakcímlétesítésre vonatkozó rendelkezéseket mind a lakóhely, mind a tartózkodási hely létesítésére alkalmazni kell (továbbiakban együttesen: lakcímlétesítés).

4. A helyi önazonosság védelmének eszközei

4. §

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket alkalmazza:

- a) Elővásárlási jog gyakorlása,
- b) Lakcímlétesítés tilalma,
- c) Lakcímlétesítés feltételhez kötése.

5. Elővásárlási jog gyakorlása

5. §

(1) A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a jelen rendeletben meghatározott kiemelt övezetekben lévő ingatlan tulajdoni jogának betelepülő részére, ellenérték fejében történő átruházása esetén, amelynek során a szerződés tárgya nem az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada.

(2) Az (1) bekezdés szerinti, elővásárlási joggal érintett ingatlanra vonatkozó, 1. melléklet szerinti, adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet és annak mellékleteit (a továbbiakban: kérelem) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalba, Budapest Főváros XVI. kerület Jegyzőjének (a továbbiakban: jegyző) címezve kell benyújtani

- a) a digitális államról és digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIIII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy
- b) postai úton,
- c) személyesen hivatali ügyfélfogadási időben.

(3) 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.

(4) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi Bizottsága (a továbbiakban: Ügyrendi Bizottság) egyedi eljárásban dönt.

6. Lakcímlétesítési tilalmak

6. §

(1) Nem létesíthet Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén lakcímet az a betelepülő, aki olyan ingatlanban kíván tulajdont szerezni, amely vonatkozásában:

- a) településképi kötelezést előíró határozat van érvényben vagy
- b) településképi kötelezési eljárás lefolytatásának van helye.

(2) Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere gondoskodik arról, hogy az (1) bekezdés szerinti ingatlanok listája az Önkormányzat hivatalos honlapján folyamatosan közzétételre kerüljön.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározottak fennállását a jegyző egyszerűsített eljárásban vizsgálja.

(4) Az eljárás lezárásaként a jegyző a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 14. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint igazolást állít ki arról, hogy a kérelmező betelepülő az érintett címen lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthet.

7. §

(1) Nem létesíthet Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén a betelepülő olyan ingatlanban lakcímet, amelynek ingatlan-nyilvántartás szerinti rendeltetése nem:

- a) lakás vagy
- b) lakóház.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltétel fennállását a jegyző egyszerűsített eljárásban vizsgálja.

(3) Az eljárás lezárásaként a jegyző a Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint igazolást állít ki arról, hogy a kérelmező betelepülő az érintett címen lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthet.

7. A lakcímlétesítés feltételei

8. §

(1) Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok esetén, a jelen rendeletben meghatározott kiemelt övezetekben - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - rendeltetési egységenként legfeljebb 7 betelepülő létesíthet lakcímet.

(2) Kiemelt övezetekben - a már lakcímmel rendelkező személyeket is figyelembe véve - a sorrendben a 8. vagy azt követő számú betelepülő azzal a feltétellel létesíthet lakcímet, hogy:

- a) az érintett ingatlanban lakcímet létesíteni kívánó betelepülők egymás közeli hozzátartozói és
- b) az érintett ingatlan megfelel a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatáról és a településképp védelméről szóló önkormányzati rendeletében foglalt előírásoknak.

(3) A lakcím létesítésére vonatkozó, 2. melléklet szerinti, lakcímlétesítési kérelmet és annak mellékleteit (a továbbiakban: kérelem) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalba, a jegyzőnek címezve kell benyújtani

- a) a digitális államról és digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy
- b) postai úton,
- c) személyesen hivatali ügyfélfogadási időben.

(4) Az eljárás során hiányosan benyújtott kérelem esetén a jegyző egy alkalommal 15 napos határidő mellett hiánypótlásra szólítja fel a betelepülőt. A hiánypótlásra előírt határidő jogvesztő.

(5) Amennyiben a hiánypótlásra előírt határidő eredménytelenül telik el, úgy a kérelmet el kell utasítani.

(6) A kérelemben foglaltakról a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben az Ügyrendi Bizottság egyedi eljárásban dönt.

(7) Az eljárás lezárásaként a jegyző a Korm. rendelet 14. § (2) bekezdése szerinti hozzájárulást ad ki arról, hogy a kérelmező betelepülő az érintett címen lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthet.

8. Eljárás alanyi mentesség esetén

9. §

(1) A betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alóli mentesség eseteit a Hőtv. 6. §-a állapítja meg (alanyi mentesség).

(2) Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelem jelen rendelet 3. mellékletét képezi.

(3) Az alanyi mentesség megállapítása iránti kérelemhez csatolandó:

- a) a Hőtv. 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány (házassági, születési anyakönyvi kivonat) vagy személyi igazolvány, és tulajdoni lap,
- b) a Hőtv. 6. § (1) bekezdés b) pontja szerinti mentesség esetén hatósági bizonyítvány, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozat,
- c) a Hőtv. 6. § (1) bekezdés c) pontja esetén munkáltatói nyilatkozat,
- d) a Hőtv. 6. § (1) bekezdés d) pontja esetén foglalkoztatotti jogviszony vagy munkavégzésre irányuló bármely jogviszony fennállásáról szóló irat,
- e) a Hőtv. 6. § (1) bekezdés e) pontja esetén a lakáscélú állami támogatás megítéléséről szóló támogatási okirat, támogatási szerződés, határozat vagy a támogatás tényét magában foglaló adásvételi szerződés,
- f) a Hőtv. 6. § (1) bekezdés g) pontja esetén hallgatói jogviszony igazolás, beiratkozási nyilatkozat, elektronikus tanulmányi rendszerből kinyomtatott igazolás.

(4) Alanyi mentesség fennállása esetén a jegyző egyszerűsített eljárásban hatósági bizonyítványt állít ki a betelepülő részére a kérelem beérkezését követő 8 napon belül.

(5) A hiányosan beérkezett kérelem esetén a jegyző hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt, 15 napos határidő mellett.

(6) A hiánypótlásra nyitva álló határidő eredménytelen eltelte esetén a kérelmet el kell utasítani.

9. Jogellenes betelepülés jogkövetkezményei

10. §

(1) Ha a betelepülő ingatlanszerzésére az e rendeletben foglalt előírások megsértésével kerül sor, az ingatlanszerzés alapjául szolgáló jogügylet semmis. Az önkormányzat a lakcímbejelentéssel összefüggő jogellenes betelepülés esetén kezdeményezi a betelepülő lakcímbejegyzésének törlését. A szankciók alkalmazásáról a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben az Ügyrendi Bizottság egyedi eljárásban dönt.

(2) Jogellenes betelepülés esetén a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXCV. törvényben meghatározott bírságot szab ki az Ügyrendi Bizottság.

(3) A bírság maximális összege természetes személyek esetén 200000.- Ft. Az Ügyrendi Bizottság a bírság összegéről egyedi eljárásban dönt.

11. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelem

1.A kérelmező adatai:

- 1.1. A kérelmező neve:
- 1.2. A kérelmező születési neve:
- 1.3. A kérelmező anyja neve:
- 1.4. A kérelmező születési helye, ideje:
- 1.5. A kérelmező jelenlegi lakcíme:
- 1.6. A kérelmező jelenlegi értesítési címe:
- 1.7. A kérelmező elérhetősége (email; telefonszám):

2. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adatok földrészletenkénti bontásban:

- a) a település neve:
- b) az ingatlan
- ba) helyrajzi száma:
- bb) területnagysága:
- bc) művelési ága vagy kivett megnevezése:
- c) az átruházással érintett tulajdoni hányad:

3. A kérelmező közlés iránti kérelme:

.....
.....
.....
.....
.....

4. Csatolt melléklet(ek):

- 4.1. kötelező melléklet: az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés (adásvételi szerződés)
- 4.2. kötelező melléklet: az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapja
- 4.3. egyéb:

5. Fent írott kérelmező jelen kérelem aláírásával kijelentem, hogy a feltüntetett adatok és a csatolt mellékletek a valóságnak és az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Kelt:

.....
a kérelmező aláírása

Lakcím (állandó lakcím és tartózkodási hely) létesítés iránti kérelem

1. A Kérelmező adatai:

1.1. Kérelmező neve:

1.2. Kérelmező jelenlegi lakcíme:

1.3. Kérelmező anyja neve:

1.4. Kérelmező elérhetősége (email; telefonszám):

1.5. A kérelem állandó lakcím/ tartózkodási hely létesítésére irányul. (a megfelelő aláhúzendő)

2. Nyilatkozat:

Fent jegyzett kérelmező kérem, hogy az alábbi ingatlanban részemre és hozzátartozóim részére a lakcím létesítéshez hozzájárulni szíveskedjenek. Kijelentem, hogy a kérelem 5. pontjában meghatározott dokumentumokat hiánytalanul csatoltam.

3. Az ingatlanban jelenleg lakóhellyel rendelkezők száma:

4. Az ingatlanba lakcímet létesíteni kívánó hozzátartozókra vonatkozó adatok:

3.1. Hozzátartozó1 neve:

3.2. Hozzátartozó1 jelenlegi lakcíme:

3.3. Hozzátartozó1 anyja neve:

3.1. Hozzátartozó2 neve:

3.2. Hozzátartozó2 jelenlegi lakcíme:

3.3. Hozzátartozó2 anyja neve:

3.1. Hozzátartozó3 neve:

3.2. Hozzátartozó3 jelenlegi lakcíme:

3.3. Hozzátartozó3 anyja neve:

A felsorolás külön oldalon folytatható – kérjük itt is jelezze, hogy hány hozzátartozót kíván még feltüntetni:

4. Létesítendő lakcímre vonatkozó adatok:

4.1. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma:

4.2. Lakcím létesítési kérelemmel érintett ingatlan természetbeni címe:

5. Csatolt melléklet(ek):

5.1. melléklet: adásvételi szerződés

5.2. kötelező melléklet: nyilatkozat a közeli hozzátartozói minőség igazolására

5.3. egyéb:

6. Fent írott kérelmező jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy a feltüntetett adatok és a csatolt mellékletek a valóságnak megfelelnek.

Kelt:

.....
a kérelmező aláírása

A Hötv. 6. §-ban meghatározott alanyi mentesség igazolására vonatkozó kérelem

1. Alulírott, (anyja neve:.....,

születési hely, idő:

....., állandó

lakcím:.....) kérem tisztelt Jegyző

Asszonyt, hogy a Hötv. 6. §-ban fennálló mentességem igazolni szíveskedjen.

2. A mentességi ok (kérem aláhúzni):

2.1. Hötv. 6. § (1) bekezdés a) pont,

2.2. Hötv. 6. § (1) bekezdés b) pont,

2.3. Hötv. 6. § (1) bekezdés c) pont,

2.4. Hötv. 6. § (1) bekezdés d) pont,

2.5. Hötv. 6. § (1) bekezdés e) pont,

2.6. Hötv. 6. § (1) bekezdés f) pont,

2.7. Hötv. 6. § (1) bekezdés g) pont,

2.8. Hötv. 6. § (1) bekezdés h) pont,

2.9. Hötv. 6. § (1) bekezdés i) pont,

3. A mentességgel érintett ingatlan adatai:

3.1. Az ingatlan helyrajzi száma:

3.2. Az ingatlan címe:

3.3. Az ingatlan adásvételi szerződése és/vagy tulajdoni lapja (mellékletként csatolandó).

3.4. A mentességi ok alapjául szolgáló dokumentum, a Hötv. 6. § (1) bekezdésében és a jelen önkormányzati rendelet 9. §-ában foglaltak szerint. (mellékletként csatolandó).

4. Jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, a nyilatkozatom alátámasztásához szükséges dokumentumokat csatoltam az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.

Kelt:

.....
a kérelmező aláírása

Általános indokolás

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Höt.) felhatalmazást ad a helyi önkormányzatoknak arra, hogy helyi önazonosságuk védelme érdekében rendelettel védelmi jogintézményeket vezessenek be.

A Höt. és a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet a helyi önazonosságot alkotó, védelemre érdemes értékek védelme céljából – a jogszabályi kereteken belül, de a helyi sajátosságokhoz igazodóan – a helyi önkormányzatok számára a betelepülők ingatlanszerzését és lakcímlétesítését érintő, különféle jogvédelmi eszközök helyi bevezetését teszi lehetővé.

A rendelet lehetőséget teremthet a közösségünk számára arra, hogy a Kertváros hagyományait, nyugalma és értékeit megőrizzük, meggátolva a nem kívánt településszerkezeti változásokat. Kertvárosunk lakosságának döntő többsége szereti a rendet maga körül, elkötelezett a jogszabályok betartása irányába, lokálpatriótaként szívesen tesz a közterületi rend és tisztaság érdekében, és azért, hogy még élhetőbb legyen településünk.

A fentiek érdekében széles körben kívánjuk bevezetni azokat a jogvédelmi eszközöket, amelyek a Kerületünk érdekét a legjobban szolgálják: elővásárlási jog gyakorlása, valamint a lakcímlétesítés tilalma, illetve feltételhez kötése. Rendelettervezetünk mind a három eszközt alkalmazza.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet célját fogalmazza meg.

A 2. §-hoz

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

A 3. §-hoz

A rendelet területi hatályát határozza meg.

A 4. §-hoz

A bevezetni kívánt jogvédelmi eszközök felsorolását tartalmazza.

Az 5. §-hoz

Az elővásárlási joggal kapcsolatos részlet- és eljárási szabályokat tartalmazza.

Elővásárlási jog illeti meg a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatot a rendelet szerinti, ún. kiemelt (kisvárosias és kertvárosias) övezetekben lévő ingatlan tulajdoni jogának betelepülő részére, ellenérték fejében történő átruházása esetén, amennyiben a szerződés tárgya nem az ingatlan tulajdonának egésze. A jogalkotó célja az, hogy gátat szabjon az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokban jogellenesen kialakított lakások parttalan adásvételének.

A 6. §-hoz

A lakcímlétesítéssel kapcsolatban állít fel korlátot azon betelepülők számára, akik olyan ingatlanban kívánnak lakcímet létesíteni, amely nem felel meg a kerületi építési szabályzatban foglalt előírásoknak – jellemzően rosszhiszemű, jogellenes lakrész kialakítások miatt – és ezért településképi kötelezési határozat van érvényben vagy településképi kötelezési eljárás lefolytatásának van helye.

A 7. §-hoz

A rendelet tervezetében foglaltak szerint Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területén a betelepülő nem létesíthet olyan ingatlanban lakcímet, amelynek ingatlan-nyilvántartás szerinti rendeltetése nem lakás vagy lakóház.

Ezzel kíván az Önkormányzat gátat szabni az üzlethelyiségekből, zártkerti ingatlanokból, műterem jellegű helyiségekből jogellenesen kialakított és a valóságban lakóhelyként szolgáló ingatlanok térnyerésének.

A 8. §-hoz

A tömeges bejelentkezések számos esetben jogtalan előnyök megszerzésére szolgálnak. Fentiek miatt az Önkormányzat bevezeti az indokoltnál magasabb számú bejelentkezés felügyelet alá helyezését, a lakcímlétesítések feltételhez kötése útján.

Ez a feltétel kizárólag a rendeletünkben meghatározott, kiemelt (kisvárosias és kertvárosias) övezetekre, azon belül pedig az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokra vonatkozik, a hozzájárulás megadása pedig elsődlegesen azzal van összefüggésben, hogy egy adott ingatlan megfelel-e az építésügyi előírásainknak. A rendelettervezet rendeltetési egységenként legfeljebb 7 betelepülő lakcímlétesítését minden további feltétel teljesítése nélkül biztosítja, a 8. számú betelepülőtől kezdve azonban feltétel a hozzátartozói kapcsolat, továbbá az ingatlan vonatkozásában pedig a helyi építésügyi szabályainknak való megfelelés.

A 9. §-hoz

A betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alóli mentesség eseteit a Hőtv. 6. §-ával megegyezően határozza meg és előírja a csatolandó dokumentumokat.

A 10. §-hoz

A rendeletben foglalt előírások megsértéséhez fűződő jogkövetkezményeket tartalmazza.

A 11. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.