

Tisztelt Ingatlantulajdonosok!

Tájékoztatjuk a Borgáta község közigazgatási területén ingatlantulajdonnal rendelkezőket, hogy Borgáta Község Önkormányzata – élve a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben kapott felhatalmazással – 2025. augusztus 9. napjától – a termőföld kivételével – **elővásárlási jogot kötött ki a településen található ingatlanokra.**

Az elővásárlási jog abban az esetben gyakorolható, ha a településen található ingatlant **betelepülő**, azaz olyan természetes személy **kívánja megszerezni, aki a településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik.**

Mentességek

Az elővásárlási jog nem terjed ki

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

Nem terheli elővásárlási jog az ingatlant, ha a vevő

- a) a településen lakóhellyel vagy ingatlantulajdonnal 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) egyház vagy egyházi jogi személy alkalmazottja;
- g) az a)–f) pont szerinti feltételnek megfelelő személy közeli hozzátartozója.

Ha a betelepülőnek minősülő vevő mentesség alá esik az adásvételi szerződés megkötésekor Borgáta Község Önkormányzatának jegyzője (a továbbiakban: jegyző) által kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolhatja a mentességét.

Elővásárlási jog nem áll fenn továbbá az állam, a bevett egyház, vagy annak belső egyházi jogi személye tulajdonában álló ingatlan adásvétele esetén.

Az eladó kötelezettségei, amennyiben az ingatlant mentességet nem élvező betelepülőnek kívánja eladni

Az eladó köteles az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeni. A kérelem benyújtására szolgáló formanyomtatvány letölthető a www.borgata.hu honlapról. A kérelemhez mellékelni kell az adásvételi szerződés egy eredeti példányát.

A kérelem és az adásvételi szerződés a jegyzőhöz nyújtható be

- a) személyesen, ügyfélfogadási időben
 - hétfőn, szerdán és pénteken a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatal Egyházasheteyei Kirendeltségén (9554 Egyházasheteye, Berzsényi u. 45.),
 - kedden és csütörtökön a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatal Bobai Kirendeltségén (9542 Boba, Berzsényi u. 1.),
- b) postai úton a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatalnak címezve (9545 Jánosháza, Batthyány u. 2.) vagy
- c) a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatalnak címezve (KRID azonosító: 200019795, hivatali kapu rövid neve: PHJHAZA)

A kérelem az adásvételi szerződés kifüggesztéséig visszavonható.

Az elővásárlási jog gyakorlása

Az elővásárlási jog gyakorlására az alábbi személyek az alábbi sorrendben jogosultak:

- a) az önkormányzat,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlanok tulajdonosai,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek.

A b) és c) pontban megjelölt személyek az elővásárlásra kizárólag akkor jogosultak, ha az elővásárlási jogosultságukat keletkeztető jogcím legalább öt éve fennáll!

A jegyző az adásvételi szerződést az ingatlannal telekhatáros ingatlanok tulajdonosai részére postai úton a tulajdoni lapon szereplő címre küldi meg, a Borgátán ingatlantulajdonnal rendelkező személyekkel hirdetményi úton közli. Az adásvételi szerződés kifüggesztésre kerül a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatal és Borgáta Község Önkormányzata hirdetőtábláján, továbbá a www.borgata.hu honlapon.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződést elfogadó jognyilatkozatot, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot.

Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell

- nyilatkozatot azzal kapcsolatban, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.
- az elővásárlási jogosultság jogalapját,
- azt, hogy az elővásárlásra jogosult a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát.

A jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és csatolni kell hozzá az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. Az elfogadó jognyilatkozat megtétele során a telekhatárosság tényét nem kell igazolni.

Abban az esetben, ha az adásvételi szerződés tárgya a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó zártkerti ingatlan, az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell az elővásárlónak a Földforgalmi tv.-ben előírt nyilatkozatait és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben meghatározott további adatokat. Ilyen esetben a jognyilatkozathoz csatolni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv által a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerzési képesség fennállásáról

kiállított hatósági bizonyítványt is. Ennek hiányában a nyilatkozat érvénytelen. Nem szükséges a hatósági bizonyítvány csatolása, ha a jogügylet mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

Az elővásárlásra jogosult a nyilatkozatot a jegyző részére személyesen adja át! A nyilatkozat ügyfélfogadási időben

- hétfőn, szerdán és pénteken a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatal Egyházasheteyi Kirendeltségén (9554 Egyházashetye, Berzsényi u. 45.),
- kedden és csütörtökön a Jánosházi Közös Önkormányzati Hivatal Bobai Kirendeltségén (9542 Boba, Berzsényi u. 1.),

adható le.

A jegyző a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt megküldi az eladó részére. Ha elfogadó jognyilatkozatot nem nyújtottak be, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni. Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Az iratjegyzék a tulajdonjog-bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban az elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségek igazolására felhasználható.

A részletes eljárási szabályokat [a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény](#) és [a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. \(VII. 31.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza.

Borgáta, 2025. augusztus 9.

dr. Balás Endre

Borgáta Község Önkormányzatának jegyzője