BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági és Jogi Bizottságának
2026. október 22-i ülésén hozott
HATÁROZATAI

A bizottság 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
364/2026. (X. 22.) GJB határozata
jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága úgy határoz, hogy a 2026. október 22-i ülése jegyzőkönyvének hitelesítésére Wehner Kristóf bizottsági tagot választja meg.

A bizottság 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
365/2026. (X. 22.) GJB határozata
a Gazdasági és Jogi Bizottság ülésének napirendjéről

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a 2026. október 22-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Nyilvános ülésen:

1. **A magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének társadalmi egyeztetésre bocsátása**
   Előterjesztő: Böröcz László polgármester

1. **A magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének társadalmi egyeztetésre bocsátása**
   Előterjesztő: Böröcz László polgármester

A bizottság 6 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
Gazdasági és Jogi Bizottsága
366/2026. (X. 22.) GJB határozata
a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének társadalmi egyeztetésre bocsátásáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 33. §-a alapján a határozat 1. melléklete szerinti, a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet tervezetét társadalmi egyeztetésre bocsátja, és felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a rendelettervezetnek az Önkormányzat honlapján 2026. október 23. napjától, legalább 15 nap időtartamra történő közzétételéről, valamint annak biztosításáról, hogy ezen időtartam alatt bárki észrevételt vagy javaslatot tehessen az airbnb@budavar.hu e-mail címen.

Határidő: 2026. október 23. napjától, legalább 15 nap időtartamra
Felelős: polgármester

Budapest, 2026. október 22.

Wehner Kristóf
bizottsági tag

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági és Jogi Bizottság

dr. Molnár Gábor
elnök

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az irmány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-129598638-1
Készült: 2026.10.15. 14:16
Nyomtatta: Kertészné dr.Tuska Tünde

366/2026. (X. 22.) GJB határozat melléklete

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról

[1] Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával célja Budapest I. kerületében a helyi lakosság életminőségének és az otthon nyugalmának védelme, a kerület lakófunkciójának megőrzése, valamint a fenntartható és kiegyensúlyozott turizmus feltételeinek biztosítása. A szabályozás Budapest I. kerületének eltérő településszerkezeti adottságaira, turisztikai terheltségére és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység területi koncentrációjára figyelemmel a magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken folytatott szálláshely-szolgáltatási tevékenység szabályozását szolgálja.

[2] Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 12. § (5a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 7. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

1. egyéb szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 40. pontja szerinti szálláshely;
2. magánszálláshely: a Kertv. 2. § 39. pontja szerinti szálláshely;
3. szálláshely-nyilvántartás: a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartás;
4. társasházi hozzájárulás: a társasház jellegű épületben található magánszálláshely vagy egyéb szálláshely szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosításához való hozzájárulás, amelyet társasház esetében az alapító okirat, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti szervezeti-működési szabályzat vagy a közgyűlési határozat, lakásszövetkezeti ház esetében az alapszabály vagy a közgyűlési határozat, közös tulajdonban álló lakóépület esetében a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti többségének írásbeli hozzájárulása tartalmaz, és amely az érintett szálláshelyre egyértelműen vonatkozik;
5. társasház jellegű épület: a társasház, a lakásszövetkezeti ház, valamint a társasházzá nem alakított, legalább három lakást magában foglaló, közös tulajdonban álló lakóépület;
6. Várnegyed: a Bécsi kaputól keleti irányban kiindulva, a várfal mentén, az óramutató járásával megegyező irányban haladva a Bécsi kapuig terjedő, a várfal által körülhatárolt terület;
7. Várnegyeden kívüli terület: Budapest I. kerület közigazgatási területének a Várnegyed területén kívül eső része.

2. Az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma

2. §

(1) Budapest I. kerület közigazgatási területén található magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 0 nap.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyed területén található, 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba vett magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében 2027. december 31. napjáig az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap.

(3) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyeden kívüli területen, nem társasház jellegű épületben található magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap.

(4) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található és 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba nyilvántartásba vett magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében 2027. december 31. napjáig az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap.

(5) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében a 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba vett szálláshely esetében 2028. január 1. napjától az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap, ha a szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét a 3. § szerint igazolta.

(6) A (2)–(5) bekezdés alkalmazásában a szökőévben szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 366 nap.

3. A társasházi hozzájárulás igazolása és annak joghatása

3. §

(1) A 2. § (5) bekezdésében meghatározott kivétel alkalmazásának feltétele, hogy a szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a jegyzőhöz benyújtsa.

(2) A társasházi hozzájárulás e rendelet alkalmazásában azon a napon tekintendő igazoltnak, amelyen az 1. § 4. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő, a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a szálláshely-szolgáltató a jegyzőhöz benyújtotta.

(3) A Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett magánszálláshely vagy egyéb szálláshely szálláshely-szolgáltatója a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot 2027. december 31. napjáig benyújthatja.

(4) Ha a (3) bekezdés szerinti szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét 2027. december 31. napjáig nem igazolja, a szálláshely esetében 2028. január 1. napjától a társasházi hozzájárulás igazolásának napjáig a 2. § (1) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(5) Ha a (3) bekezdés szerinti szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét 2027. december 31. napját követően igazolja, a társasházi hozzájárulás igazolásának napjától a 2. § (5) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(6) A társasházi hozzájárulás megszűnését, visszavonását vagy olyan módosítását, amelynek következtében a társasházi hozzájárulás e rendeletben meghatározott feltételei már nem állnak fenn, a szálláshely-szolgáltató a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül köteles a jegyzőnek bejelenteni.

(7) Ha a társasházi hozzájárulás megszűnik, visszavonásra kerül vagy olyan módon módosul, amelynek következtében az 1. § 4. pontjában meghatározott feltételek már nem állnak fenn, a változás bekövetkezésének napjától a szálláshelyre a 2. § (1) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(8) A (7) bekezdés szerinti esetben, ha a szálláshely-szolgáltató ezt követően ismételten igazolja a társasházi hozzájárulás meglétét, az igazolás napjától a 2. § (5) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

4. Ellenőrzés és jogkövetkezmények

4. §

Az e rendeletben meghatározott előírások megtartását a jegyző ellenőrzi, valamint az azok megsértésével kapcsolatos elsőfokú hatósági eljárást a jegyző folytatja le.

5. §

(1) A 2. § alapján alkalmazandó, az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számára vonatkozó előírás megsértése esetén a jegyző a közigazgatási szabálysegések szankcióiról szóló törvényben foglaltak szerint

a) közigazgatási bírságot szab ki, és

b) elrendeli a szálláshely ideiglenes bezárását.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti közigazgatási bírság összege

a) természetes személy és egyéni vállalkozó szálláshely-szolgáltató esetében 200 000 forint,

b) jogi személy és egyéb szervezet szálláshely-szolgáltató esetében 2 000 000 forint.

(3) Az e rendelet szerinti ügyben helyszíni bírság nem alkalmazható.

(4) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti ideiglenes bezárás időtartama 45 nap.

6. §

Az 5. § szerinti közigazgatási bírság összegét és az ideiglenes bezárás időtartamát a jegyző mérlegelés nélkül állapítja meg.

5. Záró rendelkezések

7. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja Budapest I. kerületében a helyi lakosság életminőségének és az otthon nyugalmának védelme, a kerület lakófunkciójának megőrzése, valamint a fenntartható és kiegyensúlyozott turizmus feltételeinek biztosítása.

Budapest I. kerülete kiemelkedő turisztikai jelentőséggel bír, ugyanakkor a kerület egyes területeinek településszerkezeti adottságai, lakófunkciója és turisztikai terheltsége jelentős eltéréseket mutatnak. A magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken folytatott szálláshely-szolgáltatási tevékenység területi koncentrációja, valamint a lakóingatlanok turisztikai célú hasznosítása indokolttá teszi a tevékenység helyi sajátosságokhoz igazodó szabályozását.

A rendelet a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 12. § (5a) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján meghatározza a magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

A szabályozás főszabályként a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nulla napban állapítja meg, ugyanakkor a kerület eltérő területi adottságaira, az épületek rendeltetésére és tulajdoni viszonyaira, valamint a már működő szálláshelyek helyzetére figyelemmel differenciált kivételszabályokat határoz meg.

A Várnegyed területén a rendelet a már nyilvántartásba vett szálláshelyek számára átmeneti időszakot biztosít, amely alatt a szálláshely-szolgáltatási tevékenység tovább folytatható. A Várnegyeden kívüli területeken a szabályozás különbséget tesz a társasház jellegű épületekben és az azokon kívül található szálláshelyek között.

A társasház jellegű épületek esetében a szabályozás figyelembe veszi, hogy a szálláshely-szolgáltatási tevékenység a lakóközösség mindennapi életére, az épület használatára és a lakók nyugalmára közvetlen hatással lehet. Ennek megfelelően a rendelet a szálláshely-szolgáltatás folytatásának lehetőségét a társasházi hozzájárulás meglétéhez köti. A szabályozás e körben nem kizárólag a társasházakra, hanem a lakásszövetkezeti házakra és a meghatározott közös tulajdonban álló lakóépületekre is kiterjed, figyelembe véve azok eltérő döntéshozatali sajátosságait.

A rendelet a 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára átmeneti rendelkezéseket állapít meg annak érdekében, hogy az érintett szálláshely-szolgáltatóknak megfelelő idő álljon rendelkezésükre a megváltozott szabályozási környezethez történő alkalmazkodásra és a szükséges hozzájárulások beszerzésére.

A szabályozás meghatározza a társasházi hozzájárulás igazolásának módját, az igazolás, valamint a hozzájárulás megszűnésének joghatásait, továbbá rendelkezik a jogsértések ellenőrzéséről és a jogkövetkezményekről.

A rendelet célja a lakók jogos érdekeinek védelme, a lakófunkció megőrzése és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi viszonyokhoz igazodó, kiszámítható szabályozásának megteremtése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a rendelet alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket.

A magánszálláshely és az egyéb szálláshely fogalmát a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény fogalommeghatározásaira történő hivatkozással rögzíti, biztosítva az országos jogszabályi szabályozással való összhangot.

A társasház jellegű épület fogalma lehetővé teszi, hogy a rendelet azonos szabályozás alá vonja a társasházakat, a lakásszövetkezeti házakat, valamint a társasházzá nem alakított, legalább három lakást magukban foglaló, közös tulajdonban álló lakóépületeket.

A társasházi hozzájárulás fogalmának meghatározása az egyes épületformák eltérő jogi és döntéshozatali sajátosságaihoz igazodik. A közös tulajdonban álló lakóépületek esetében a rendelkezés a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti többségének írásbeli hozzájárulását nevesíti. A hozzájárulásnak minden esetben egyértelműen az érintett szálláshelyre kell vonatkoznia.

A Várnegyed fogalmának meghatározása a várfal által körülhatárolt terület egyértelmű lehatárolását szolgálja. A Várnegyeden kívüli terület fogalma a kerület fennmaradó közigazgatási területét jelöli.

A 2. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a Budapest I. kerület közigazgatási területén található magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

Az (1) bekezdés általános szabályként nulla napban állapítja meg a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

A (2) bekezdés a Várnegyed területén található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára 2027. december 31. napjáig átmeneti lehetőséget biztosít a tevékenység folytatására. Ezt követően az érintett szálláshelyekre az általános szabály alkalmazandó.

A (3) bekezdés a Várnegyeden kívüli területen, nem társasház jellegű épületben található szálláshelyek esetében lehetővé teszi a szálláshely-szolgáltatási tevékenység egész éven át történő folytatását. Az eltérő szabályozás indoka, hogy ezen épületek esetében a társasház jellegű épületekre jellemző lakóközösségi viszonyok és az azokból fakadó érdekkonfliktusok nem, vagy eltérő módon jelentkeznek.

A (4) bekezdés a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára 2027. december 31. napjáig átmeneti időszakot biztosít, amely alatt a tevékenység társasházi hozzájárulás igazolása nélkül is folytatható.

Az (5) bekezdés a társasház jellegű épületekben található szálláshelyek esetében a szálláshely-szolgáltatás egész éven át történő folytatásának feltételéül szabja a társasházi hozzájárulás igazolását.

A (6) bekezdés a szökőévekre vonatkozó eltérő napszámot rögzíti annak érdekében, hogy az egész éves működést lehetővé tevő kivételszabályok szökőév esetében is valamennyi naptári napra kiterjedjenek.

A 3. §-hoz

A rendelkezés a társasházi hozzájárulás igazolásának szabályait, valamint a hozzájárulás meglétéhez, hiányához és megszűnéséhez kapcsolódó joghatásokat határozza meg.

Az (1)–(2) bekezdés alapján a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a szálláshely-szolgáltatónak a jegyzőhöz kell benyújtania. A hozzájárulás a megfelelő okirat benyújtásának napján tekintendő igazoltnak.

A (3) bekezdés a 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett, Várnegyeden kívüli, társasház jellegű épületben található szálláshelyek esetében 2027. december 31. napjáig biztosít lehetőséget a hozzájárulás igazolására.

A (4)–(5) bekezdés rendezi a hozzájárulás határidőben történő igazolásának elmaradásához kapcsolódó jogkövetkezményeket. Amennyiben a szálláshely-szolgáltató a hozzájárulást 2027. december 31. napjáig nem igazolja, 2028. január 1. napjától az általános, nulla napos korlátozás alkalmazandó. A hozzájárulás későbbi igazolása esetén az igazolás napjától ismét alkalmazható az egész éves működést lehetővé tevő kivételszabály.

A (6) bekezdés előírja a társasházi hozzájárulás megszűnésének, visszavonásának vagy a rendeletben meghatározott feltételeket érintő módosításának bejelentését. A bejelentési kötelezettséget a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül kell teljesíteni.

A (7)–(8) bekezdés meghatározza a hozzájárulás megszűnésének és ismételt igazolásának következményeit. A hozzájárulás feltételeinek megszűnése esetén az általános korlátozás alkalmazandó, míg a hozzájárulás ismételt igazolása lehetővé teszi az egész éves működésre vonatkozó kivételszabály újbóli alkalmazását.

A 4. §-hoz

A rendelkezés a rendeletben foglalt előírások betartásának ellenőrzését, valamint a jogsértésekkel kapcsolatos elsőfokú hatósági eljárások lefolytatását a jegyző hatáskörébe utalja.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számára vonatkozó előírások megsértése esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket.

Az (1) bekezdés a jogsértés esetére közigazgatási bírság kiszabását és a szálláshely ideiglenes bezárását írja elő.

A (2) bekezdés a közigazgatási bírság összegét a szálláshely-szolgáltató jogállása szerint differenciáltan határozza meg. Természetes személy és egyéni vállalkozó esetében 200 000 forint, jogi személy és egyéb szervezet esetében 2 000 000 forint összegű bírság alkalmazását írja elő.

A (3) bekezdés kizárja a helyszíni bírság alkalmazását.

A (4) bekezdés az ideiglenes bezárás időtartamát 45 napban határozza meg.

A jogkövetkezmények meghatározásának célja a rendeletben foglalt előírások érvényesülésének biztosítása és a jogsértő szálláshely-szolgáltatási tevékenységtől való visszatartás.

A 6. §-hoz

A rendelkezés előírja, hogy a jegyző a közigazgatási bírság összegét és az ideiglenes bezárás időtartamát mérlegelés nélkül állapítja meg.

A 7. §-hoz

A rendelkezés a rendelet hatálybalépésének időpontját 2027. január 1. napjában állapítja meg, biztosítva az érintettek számára a kellő felkészülési időt a megváltozott szabályozási környezethez történő alkalmazkodáshoz.