BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. november 19-i rendes ülésére
a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Társadalmi Kapcsolatokért Felelős Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kiemelt feladatának tekinti a helyi lakosság életminőségének és az otthon nyugalmának védelmét, a kerület lakófunkciójának megőrzését, valamint a fenntartható és kiegyensúlyozott turizmus feltételeinek biztosítását.

Budapest I. kerülete kiemelkedő turisztikai jelentőséggel bír, ugyanakkor 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 magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken folytatott szálláshely-szolgáltatás a kerület turisztikai kínálatának részét képezi, ugyanakkor különösen a lakóépületekben történő működése közvetlen hatással lehet a lakóközösségek mindennapi életére, az épületek rendeltetésszerű használatára és a lakók nyugalmára. A helyi szabályozás kialakítása során ezért indokolt figyelembe venni a lakófunkció védelméhez fűződő közösségi érdekeket, a kerület eltérő területi adottságait, valamint a már működő szálláshely-szolgáltatók helyzetét.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 12. § (5a) bekezdése felhatalmazást biztosít a települési önkormányzat, Budapest esetében a kerületi önkormányzat képviselő-testülete számára, hogy önkormányzati rendeletben meghatározza a magánszálláshelyeken és az egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

I. Rendeletalkotás

A törvényi felhatalmazás alapján előkészített rendelettervezet célja a szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi viszonyokhoz igazodó, kiszámítható szabályozásának megteremtése, a kerület lakófunkciójának megőrzése, valamint a lakók jogos érdekeinek védelme.

A rendelettervezet a kerület eltérő településszerkezeti adottságaira, az épületek rendeltetésére és tulajdoni viszonyaira, valamint a már működő szálláshelyek helyzetére figyelemmel differenciált szabályozást vezet be.

A rendelettervezet főszabályként Budapest I. kerület közigazgatási területén a magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát 0 napban állapítja meg. A szabályozás ugyanakkor a kerület eltérő területi adottságaira és az érintett épületek sajátosságaira tekintettel kivételszabályokat határoz meg.

A rendelettervezet a Várnegyed területét és a Várnegyeden kívüli területeket elkülönítetten szabályozza. A Várnegyed területén található, 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba vett magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek esetében 2027. december 31. napjáig biztosítja a szálláshely-szolgáltatási tevékenység egész éven át történő folytatásának lehetőségét. Az átmeneti időszak lejártát követően az érintett szálláshelyekre az általános, 0 napos korlátozás alkalmazandó.

A Várnegyeden kívüli területeken a rendelettervezet különbséget tesz a társasház jellegű épületekben és az azokon kívül található szálláshelyek között.

A nem társasház jellegű épületekben található magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek esetében a rendelettervezet lehetővé teszi a szálláshely-szolgáltatási tevékenység egész éven át történő folytatását.

A Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található, 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba vett magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek esetében a rendelettervezet 2027. december 31. napjáig átmeneti időszakot biztosít. Ezen időszak alatt a szálláshely-szolgáltatási tevékenység társasházi hozzájárulás igazolása nélkül is folytatható.

A rendelettervezet egyik meghatározó eleme, hogy a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek esetében 2028. január 1. napjától az egész éves működés lehetőségét a társasházi hozzájárulás meglétéhez és annak igazolásához köti.

A szabályozás figyelembe veszi, hogy a társasház jellegű épületekben folytatott szálláshely-szolgáltatási tevékenység a lakóközösség mindennapi életére, az épület használatára és a lakók nyugalmára közvetlen hatással lehet. Ennek megfelelően a rendelettervezet a lakóközösségek érdekeinek érvényesülését a társasházi hozzájárulás intézményén keresztül kívánja biztosítani.

A szabályozás e körben nem kizárólag a társasházakra, hanem a lakásszövetkezeti házakra, valamint a társasházzá nem alakított, legalább három lakást magában foglaló, közös tulajdonban álló lakóépületekre is kiterjed.

A rendelettervezet a társasházi hozzájárulás fogalmát az egyes épületformák eltérő jogi és döntéshozatali sajátosságaihoz igazodva határozza meg. A társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a szálláshely-szolgáltatónak a jegyzőhöz kell benyújtania. A hozzájárulás a rendelet alkalmazásában az igazoló okirat benyújtásának napján tekintendő igazoltnak.

Amennyiben a szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét 2027. december 31. napjáig nem igazolja, 2028. január 1. napjától az érintett szálláshelyre a 0 napos korlátozás alkalmazandó. A rendelettervezet ugyanakkor lehetőséget biztosít a társasházi hozzájárulás későbbi igazolására is, amelynek napjától ismét alkalmazható az egész éves működést lehetővé tevő kivételszabály.

A rendelettervezet a társasházi hozzájárulás megszűnésének, visszavonásának vagy a hozzájárulás feltételeit érintő módosításának esetére is rendelkezéseket állapít meg. A szálláshely-szolgáltatót a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül bejelentési kötelezettség terheli. A hozzájárulás megszűnésének napjától az érintett szálláshelyre a 0 napos korlátozás alkalmazandó, míg a hozzájárulás ismételt igazolása lehetővé teszi az egész éves működésre vonatkozó kivételszabály újbóli alkalmazását.

A rendelettervezetben meghatározott átmeneti rendelkezések célja, hogy a 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek üzemeltetőinek megfelelő idő álljon rendelkezésükre a megváltozott szabályozási környezethez történő alkalmazkodásra, valamint ahol ez szükséges a társasházi hozzájárulás beszerzésére és igazolására.

A rendelettervezet meghatározza az előírások ellenőrzésének és a jogsértések esetén alkalmazandó jogkövetkezményeknek a szabályait is.

A rendeletben foglalt előírások megtartásának ellenőrzését, valamint az előírások megsértésével kapcsolatos elsőfokú hatósági eljárás lefolytatását a jegyző hatáskörébe utalja.

A szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számára vonatkozó előírás megsértése esetére a rendelettervezet közigazgatási bírság kiszabását és a tevékenység végzésétől történő eltiltást szabályoz.

A közigazgatási bírság legmagasabb összege természetes személy és egyéni vállalkozó szálláshely-szolgáltató esetében 200 000 forint, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szálláshely-szolgáltató esetében 2 000 000 forint. A rendelettervezet kizárja a helyszíni bírság alkalmazását, a tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartamát pedig 45 napban határozza meg.

A rendelettervezet a 0 napos korlátozás alá tartozó szálláshelyek esetében külön jogkövetkezményt is megállapít, amely lehetővé teszi a tevékenység végzésétől történő eltiltás helyett közigazgatási bírság kiszabását.

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

II. Jogalkotást megelőző egyeztetési folyamatok

Az Önkormányzat a rendeletalkotás előkészítése érdekében több szakaszból álló társadalmi egyeztetési folyamatot folytatott le, amelynek célja a kerületi lakosság, az érintett szálláshely-szolgáltatók, valamint a szakmai és érdekképviseleti szervezetek véleményének és tapasztalatainak megismerése, továbbá azok figyelembevétele a helyi szabályozás kialakítása során.

II.1. A társadalmi egyeztetés első szakaszában, 2026. szeptember 1. és szeptember 30. között az Önkormányzat döntéselőkészítő-véleménynyilvánító szavazást tartott, amelyen a kerületben állandó lakcímmel rendelkező személyek vehettek részt. A szavazásra jogosultak postai úton megküldött egyedi azonosító kód felhasználásával nyilváníthattak véleményt. A szavazáson összesen 4 503 fő vett részt.

II.2. A folyamat következő szakaszában az Önkormányzat kérdőíves felmérést végzett a szabályozással érintett szálláshely-szolgáltatók, társasházi közös képviselők, szálláshely-közvetítő platformok, szakmai és érdekképviseleti szervezetek, valamint kerületi vállalkozások körében. A 2026. október 19. és november 5. között elérhető kérdőív célja az érintettek gyakorlati tapasztalatainak, véleményének és javaslatainak feltárása és a rendeletalkotás szakmai megalapozása volt. A felmérés keretében 99 szakmai szervezet küldött választ.

II.3. A szakmai egyeztetéssel párhuzamosan Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a 366/2026. (X. 22.) GJB határozatával döntött a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet tervezetének társadalmi egyeztetésre bocsátásáról, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 33. §-a alapján. A rendelettervezet 2026. október 23. napján közzétételre került az Önkormányzat hivatalos honlapján. A társadalmi egyeztetés keretében 2026. november 7. napjáig bárki észrevételt, illetve javaslatot tehetett a megjelölt elektronikus levelezési címen. A beérkezett vélemények összesítése és értékelése a rendeletalkotás előkészítésének részét képezi.

II.4. Az Önkormányzat a rendeletalkotás előkészítése során eleget tett a jogszabályokban meghatározott előkészítési és egyeztetési kötelezettségeinek, továbbá a szabályozás kialakítása

érdekében megvizsgálta a helyi sajátosságokat, az érintettek érdekeit, valamint a tervezett rendelkezések várható társadalmi, gazdasági és egyéb hatásait.

A lakossági véleménynyilvánítás, az érintettek körében végzett kérdőíves felmérés, a rendelettervezet nyilvános társadalmi egyeztetése, valamint a szabályozás várható hatásainak mérlegelése együttesen biztosítják, hogy a Képviselő-testület megfelelően megalapozott döntést hozhasson.

A rendelet elfogadása az Önkormányzat költségvetésére hatással lehet, különösen az idegenforgalmiadó-bevételek alakulása tekintetében. A bevételek változásának iránya és mértéke jelenleg nem prognosztizálható egyértelműen. A rendeletben meghatározott előírások megsértése esetén kiszabható közigazgatási bírságokból származó bevételek ugyanakkor az Önkormányzat költségvetési bevételeit növelhetik.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 42. § 1. pontjára és 50. §-ára figyelemmel az önkormányzati rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és alkossa meg a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendeletet.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat képviselő-testülete megalkotja a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló ...../2026. (.... ....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés 1. melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: rendelet indokolása
3. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag megalapozott:	Az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:
dr. Gratzer-Sövényházy Gábor jogi csoportvezető	Kis Tímea gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

és

dr. Karasszon Ágnes
kabinetvezető

Budapest, 2026. november „ 11. ”

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	Böröcz László polgármester

Budapest, 2026. november „ 11. ”

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-142288323-1
Készült: 2026.11.11. 08:15
Nyomtatta:

1. melléklet

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 önálló rendeltetési egységet képező épületrész, lakás vagy annak egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének magánszálláshelyként vagy egyéb szálláshelyként 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 önálló rendeltetési egységet képező épületrészre, lakásra vagy annak egy lehatárolt részének és hozzátartozó területére 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 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.

(9) Társasház esetében, ha az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat kizárja a lakás vagy annak egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének magánszálláshely vagy egyéb szálláshely szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosítását, vagy azt feltételhez köti, a társasházi hozzájárulásként kizárólag az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat ennek megfelelő (a tilalmat feloldó vagy a feltételek teljesülését igazoló) módosítása fogadható el.

(10) A jegyző az e § alapján benyújtott társasházi hozzájárulásokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza különösen az érintett szálláshely azonosításához szükséges adatokat, a társasházi hozzájárulás igazolásának időpontját, valamint a hozzájárulás megszűnésére, visszavonására vagy módosítására vonatkozó, a jegyző tudomására jutott adatokat.

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 szabályszegések szankcióiról szóló törvényben foglaltak szerint

a) közigazgatási bírságot szab ki,

b) elrendeli a tevékenység végzésétől történő eltiltást.

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

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

b) jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 2 000 000 forint.

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

(4) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartama 45 nap.

(5) Ha a magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 0 nap, a tevékenység végzésétől eltiltás helyett

közigazgatási bírságot is ki lehet szabni, ebben az esetben a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti közigazgatási bírság összege ismételten kiszabható.

6. §

Az 5. § szerinti tevékenység végzésétől történő eltiltás 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 lakóegységre 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 feltétel a 2027. január 1. napján vagy azt követően nyilvántartásba vett szálláshelyekre a nyilvántartásba vételüktől, a korábban nyilvántartásba vett szálláshelyekre pedig 2028. január 1. napjától alkalmazandó.

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 a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban közigazgatási bírság kiszabását és a tevékenység végzésétől történő eltiltást ír elő.

A (2) bekezdés a közigazgatási bírság legmagasabb összegét a szálláshely-szolgáltató jogállása szerint differenciáltan határozza meg. Természetes személy és egyéni vállalkozó szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 200 000 forint, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 2 000 000 forint összegű bírság kiszabását teszi lehetővé.

A (3) bekezdés kizárja a helyszíni bírság alkalmazását.

A (4) bekezdés a tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartamát 45 napban határozza meg.

Az (5) bekezdés a nulla napos korlátozás alá tartozó szálláshelyek esetében lehetővé teszi, hogy a tevékenység végzésétől történő eltiltás helyett közigazgatási bírság kerüljön kiszabásra. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott közigazgatási bírság összege ismételten kiszabható.

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 tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartamát mérlegelés nélkül, a rendeletben meghatározott 45 napban 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.

3. melléklet

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján
A magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelettervezethez

1. Társadalmi hatások

A szabályozás célja a helyi lakosság életminőségének és az otthon nyugalmának védelme, a lakhatási célú lakásállomány megőrzése, a lakóközösségek önrendelkezésének erősítése, valamint a Várnegyed lakófunkciójának fenntartása.

A kerületben 420 nyilvántartott magán- és egyéb szálláshely működik, ebből 19 a Várnegyedben. A 2026. szeptemberi lakossági véleménynyilvánításon részt vevő 4 503 szavazó 58,6 százaléka a „teljes tiltással" értett egyet, 18,1 százaléka a tevékenység folytatásának feltételekhez kötését támogatta.

A rendelettervezet a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát főszabályként nulla napban állapítja meg, ugyanakkor kivételeket határoz meg. A 2026. december 31-ig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára 2027 végéig átmeneti időszakot biztosít. A Várnegyedben 2028-tól a meglévő szálláshelyekre is a nulla napos korlátozás alkalmazandó, míg a Várnegyeden kívüli, nem társasház jellegű épületekben az egész éves működés továbbra is lehetséges. A Várnegyeden kívüli, társasház jellegű épületekben a korábban nyilvántartásba vett szálláshelyek működésének 2028-tól feltétele a társasházi hozzájárulás igazolása.

A szabályozás a lakóközösségek döntési jogát erősítheti, ugyanakkor a szálláshely-szolgáltatók egy részének tevékenységét korlátozza. A lakások más célú hasznosítása tartós bérbeadás, saját használat, értékesítés továbbra is lehetséges.

2. Gazdasági hatások

A kerületben 2025-ben keletkezett vendégéjszakák 20,4 százaléka magán- és egyéb szálláshelyen keletkezett. A kereskedelmi szálláshelyekre a napszám-szabályozás nem vonatkozik.

A szabályozás következtében a korlátozással érintett szálláshelyek forgalma csökkenhet, a vendégéjszakák egy része a kerület kereskedelmi szálláshelyeire vagy más kerületekbe terelődhet át, illetve elmaradhat.

Ha a szálláshely-használatot befejező lakások egy része tartós bérbeadásba kerülne, a bérlakás-kínálat ennyivel bővülhetne. Ellenkező irányú kimenet a saját használat, az üresen tartás és az értékesítés.

A gazdasági hatások mértéke a szolgáltatók és a tulajdonosok döntéseitől függ, amelyekre előretekintő adat nem áll rendelkezésre, ezért a hatások számszerűen nem becsülhetők.

3. Költségvetési hatások

A rövid távú lakáskiadáshoz közvetlenül két kerületi adónem, az idegenforgalmi adó és az építményadó kapcsolódik. A magánszemély adózók befolyt idegenforgalmi adója 2025-ben 71,9 millió forint, a teljes kerületi idegenforgalmiadó-bevétel 8,7 százaléka volt.

A szabályozás költségvetési hatása három tényezőtől függ: hány szálláshely folytatja a működést, mire használják a szálláshely-használatot befejező lakásokat, valamint hogyan alakul a megmaradó szálláshelyek ára és kihasználtsága.
A szálláshely-szolgáltatás korlátozása az idegenforgalmiadó-bevételek csökkenését eredményezheti, ugyanakkor a kereskedelmi szálláshelyekre átterelődő vendégforgalom és az árak változása ellenkező irányú hatást fejthet ki. Az építményadó-bevétel a lakások további hasznosításától függően változhat.
A rendeletben meghatározott előírások megsértése esetén kiszabható közigazgatási bírságok az önkormányzati költségvetési bevételeket növelhetik, ugyanakkor azok várható összege előzetesen nem állapítható meg.
A tényleges költségvetési hatás előre nem számszerűsíthető. A szabályozás végrehajtása további hivatali feladatokat és azokhoz kapcsolódó költségeket eredményezhet.

4. Környezeti következmények
A szálláshelyek zaj-, hulladék- és forgalmi hatására a kerület nyilvántartásaiban mért adat nem áll rendelkezésre.
A szabályozás következtében a szálláshely-használatot befejező lakások épületeiben a szálláshelyi vendégforgalom megszűnne, amely a zaj- és hulladékterhelés mérséklődésével járhat. Ugyanakkor a kerületbe érkező vendégforgalom a közterületeken a szálláshely típusától függetlenül jelen van, és a kereskedelmi szálláshelyek forgalma növekedhet.
A közvetlen környezeti hatások mért adatok hiányában nem számszerűsíthetők.

5. Egészségi következmények
A szálláshely-szolgáltatás lakók egészségére gyakorolt hatásáról a kerület nyilvántartásaiban mért adat nem áll rendelkezésre.
A szálláshelyi vendégforgalom korlátozása a lakóközösségek nyugalmának javulásával, az éjszakai zaj és a zavaró hatások mérséklődésével járhat, amely kedvezően befolyásolhatja a lakók életminőségét és pihenési feltételeit.
Az egészségi következmények mértéke azonban rendelkezésre álló adatok hiányában nem állapítható meg.

6. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A rendelettervezet a szálláshely-szolgáltatókra a társasházi hozzájárulás beszerzését és jegyző előtti igazolását, a lakóközösségekre a szükséges döntések meghozatalát, a Hivatalra pedig új nyilvántartási és ellenőrzési feladatokat ró.
A szolgáltatók kötelesek a társasházi hozzájárulás megszűnését, visszavonását vagy a rendeletben meghatározott feltételeket érintő módosítását 15 napon belül bejelenteni. A jegyző a benyújtott társasházi hozzájárulásokról nyilvántartást vezet.
A Hivatal további feladata a napszámra vonatkozó előírások betartásának ellenőrzése és a szükséges hatósági eljárások lefolytatása.
Az adminisztratív terhek mértéke az érintett társasházi szálláshelyek számától és az ellenőrzési feladatok volumenétől függ.

7. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletalkotás indoka a 2026 végéig fennálló, új budapesti magán- és egyéb szálláshelyek nyilvántartásba vételét korlátozó törvényi időszak lejárta, valamint a lakhatási célú lakásállomány megőrzése, a lakóközösségek nyugalma és a Várnegyed lakófunkciójának fenntartása.
Az UNESCO Világörökségi Bizottsága a 48 COM 7B.37 számú határozatának 8. pontjában Magyarországtól mint részes államtól az ajánlásainak végrehajtását kéri. Az ajánlások közé tartozik a Várnegyed lakófunkciójának fenntartása (8. a) pont). A rendelet megalkotása a Várnegyed lakófunkciójának megőrzését szolgáló helyi szabályozási eszközként hozzájárulhat a világörökségi értékek védelméhez.
2027. január 1-jétől az új szálláshelyek nyilvántartásba vételét korlátozó törvényi időszak megszűnik. Kerületi rendelet nélkül a szálláshely-szolgáltatási tevékenység időbeli megkötés nélkül folytatható, és a Várnegyedben is új szálláshely volna nyilvántartásba vehető.
A szabályozás elmaradása nem eredményezne jogellenes állapotot, azonban az Önkormányzat nem rendelkezne a felhasználható napok számának meghatározásán alapuló szabályozási eszközzel a lakófunkció megőrzése, a lakóközösségek nyugalmának védelme és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi sajátosságokhoz igazodó korlátozása érdekében.

8. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A rendelettervezet végrehajtása a jegyző hatásköre.
Szervezeti feltétel a meglévő nyilvántartások összevetése, különösen a szálláshely-nyilvántartás, az építményadó-, a lakcím- és a címnyilvántartás, az ingatlan-nyilvántartás és az NTAK adatainak felhasználásával. Tárgyi feltétel a társasházi hozzájárulások nyilvántartásának kialakítása, valamint a szálláshelyenkénti NTAK-adatok ellenőrzésének biztosítása.
Személyi feltétel a végrehajtáshoz szükséges hivatali kapacitás biztosítása. A végrehajtás költségére a hatástanulmány becslést nem ad; annak megállapítása a költségvetés tervezésének része.