

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026. (.....)önkormányzati rendelete
a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül
szálláshely-szolgáltatás céljából felhasználtató napok számáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a helyi lakosok életminőségének védelme, a szálláshelyek és az érintett társasházak közötti rövidtávú szálláshelyek működésére vonatkozó kötelező társasházi megállapodással, a méltányos egyensúly megteremtése a gazdasági érdekek és a lakók jogos és alapvető érdekei között. A rendelet elősegíti a kiegyensúlyozott turizmus működését.

[2] Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 12. § (5a) bekezdés a) és b) pontjába kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

1. magánszálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (továbbiakban Kertv.) 2. § 39. pontja szerinti szálláshely;
2. egyéb szálláshely: a Kertv. 2. § 40. pontja szerinti szálláshely;
3. társasházi megállapodás: társasház közgyűlési határozatában vagy lakásszövetkezet közgyűlési határozatában a szálláshelyre vonatkozó egyértelmű rendelkezés

2. Általános rendelkezések

2. § (1) A magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma: 0.

(2) A magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen társasházi megállapodás megléte esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma: 365.

3. § A 2. §-ban meghatározott előírások ellenőrzésére, valamint az annak be nem tartásával kapcsolatos első fokú hatósági eljárás lefolytatására a jegyző jogosult.

4. § (1) A 2. §-ban meghatározott előírások be nem tartása esetén a jegyző a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben foglaltak szerint:

a) közigazgatási bírságot szab ki,

b) elrendeli a szálláshely ideiglenes bezárását.

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

a) természetes személy és egyéni vállalkozó szálláshely-szolgáltató esetén 200.000,- forint,

b) jogi személy és egyéb szervezet szálláshely-szolgáltató esetén 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.

5. § A 4. § szerinti közigazgatási bírság mértékét és az ideiglenes bezárás időtartamát a jegyző mérlegelés nélkül állapítja meg.

Záró rendelkezések

6. § Ez a rendelet 2027. január 1. napján lép hatályba.

7. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépéskor folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

8. § A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet szerint 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshely esetében a szálláshely-szolgáltató legkésőbb 2027. május 31. napjáig köteles a 2 § (2) bekezdésében meghatározott társasházi megállapodást beszerezni és azt a jegyzőhöz benyújtani.

Dr. Kiss Norbert
jegyző

Dr. Tóth József
polgármester

Általános indokolás

A rendelet megalkotását a helyi lakosok nyugalmanak, pihenésének biztosítása indokolja a túlzott turisztikai terheléssel szemben. A szabályozás alapvető célja a helyi lakosok életminőségének védelme, olyan keret megteremtése, amely egyensúlyban tartja a szálláshely-szolgáltatást igénybevevő vendégek fogadását és a társasházban élők mindennapjait.

Elsősorban a társasházi lakásokban működő szálláshelyek jelentenek negatív hatást a lakosok mindennapjaira. A rendelet alapján társasházi megállapodás ad döntési lehetőséget a lakóközösség számára a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás működéséhez történő hozzájárulásához.

A szabályozás alapvető célja a helyi lakosok életminőségének védelme, olyan keret megteremtése, amely egyensúlyban tartja a szálláshely-szolgáltatást igénybevevő vendégek fogadását és a társasházban élők mindennapjait.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A rendelet alkalmazásához szükséges fogalmat határozza meg.

2. §-hoz

A rendelet alapesetben a felhasználható napok számát nullában határozza meg.

A társasházi megállapodás lehetőségének biztosításával a döntési jogkör közvetlenül a lakóközösséghez kerül, lehetővé téve, hogy a tulajdonostársak maguk dönthessenek arról, kívánják-e az épületben a rövid távú szálláshely-szolgáltatás működését engedélyezni.

3. §-hoz

A szálláshely-szolgáltatások nyilvántartásba vétele, ellenőrzése, jogsértés esetén szankcionálása a jegyző hatáskörébe tartozik.

4. §-hoz

A jegyző által kiszabható közigazgatási bírságokat és a szálláshely ideiglenes zárását a jogsértések visszatartó erejű megakadályozása és a szabályok hatékony érvényesülése indokolja.

5. §-hoz

Jogsértés esetén a jegyző mérlegelés és méltányosság figyelembevételével nélkülözhetetlen esetben szabja ki a bírság összegét és rendeli el a szálláshely ideiglenes zárásának időtartamát.

6. § - 8 §hoz

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelet hatálybalépését megelőzően nyilvántartásba vett szálláshely-szolgáltatások számára kellő időt biztosít a társasházi hozzájárulás benyújtására.