Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete
1124 Budapest, Németvölgyi 91/E 2. emelet 3. ajtó
e-mail cím: info@fmkegyesulet.hu

Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat **Iktatószám: 39/2026.**

2026. október 2.

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

Tisztelt Cím!

A Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete (FMKE) a kis léptékben, jellemzően saját ingatlanukat üzemeltető magánszálláshely-szolgáltatók szakmai érdekképviseleteként a tárgybani rendelet-tervezethez az alábbi észrevételeket teszi:

I. A szabályozás alapjául szolgáló probléma nem kellően feltárt

A rendelettervezet szerint a szabályozás célja a helyi lakosok életminőségének védelme, a lakók és a szálláshely-szolgáltatók érdekei közötti méltányos egyensúly megteremtése, valamint a kiegyensúlyozott turizmus elősegítése. Ennek eszközeként a tervezet a szálláshely működését társasházi, illetve lakásszövetkezeti döntéshez köti: megfelelő döntés esetén az éves keret 365 nap, annak hiányában nulla nap.

Ezek önmagukban érthető célok. Ahhoz azonban, hogy megítélhető legyen, szükséges-e a tervezett korlátozás, először azt kellene pontosan látni, **milyen konkrét problémát kíván vele megoldani az önkormányzat, és annak mekkora a tényleges súlya a XIII. kerületben.**

A tervezet megelőző logikája világos: ahol nem működik szálláshely, ott szállóvendégek sem okozhatnak együttélési problémát. Ez azonban önmagában nem igazolja a tevékenység teljes kizárását. A zaj, a házirend megsértése vagy a közös területek rendeltetésellenes használata a lakás tulajdonosához, hosszú távú bérlőjéhez és szívességi használójához is kapcsolódhat. A lakók nyugalmának védelme ezért következetes, valamennyi lakáshasználóra alkalmazható együttélési szabályokat és azok érvényesítését is igényli.

1. A szabályozás szükségességét nem támasztják alá kellő részletességű adatok

A kerületi hivatal egy magánszemély közérdekű adatigénylésére adott válasza szerint 2020 és 2025 között összesen 57, szálláshelyekkel kapcsolatos lakossági panasz vagy bejelentés érkezett: évente 5, 11, 7, 8, 14, illetve 12. Ugyanerre az időszakra kilenc, szabályok megsértése miatt indult eljárást jelölt meg a hivatal.

Egyetlen megalapozott panasz is fontos az érintett lakóknak, önmagában azonban egyedi panaszok előfordulása nem indokolja valamennyi érintett szálláshely működésének akár teljes ellehetetlenítésére is alkalmas szabályozás bevezetését. Ehhez annak bemutatására lenne szükség, hogy a panaszok hány szálláshelyhez kapcsolódtak, voltak-e ismétlődő esetek, pontosan milyen problémákat jeleztek, és a megtett intézkedések eredményesek voltak-e. Azt sem látjuk, hogy az elmúlt évek adatai alapján romló tendencia állna fenn. A rendelkezésre álló adatok ezért önmagukban nem magyarázzák meg, miért vált most szükségessé valamennyi érintett szálláshely működésének társasházi döntéstől függővé tétele.

A döntés előtt ezért **indokolt lenne bemutatni a panaszok jellegét, területi megoszlását, kivizsgálásuk eredményét és azt, hogy a jelenlegi eszközök mely esetekben bizonyultak elégtelennek.**

2. A szabályozás tervezetben meghatározott célja és a nyilvánosság felé kommunikált indoka közötti kapcsolat nincs bemutatva

Az éves működési napok számának meghatározására adott önkormányzati felhatalmazás 2020 óta létezik, a XIII. kerület azonban eddig nem élt vele. A rendelettervezet indokolása a lakók életminőségének védelmét, a méltányos egyensúly megteremtését és a kiegyensúlyozott turizmust jelöli meg célként.

A társadalmi egyeztetéshez **közzétett tájékoztatás ugyanakkor egy másik, konkrét körülményre hivatkozik**: a budapesti moratórium lejárta és a belvárosi kerületek korlátozásai miatt az önkormányzat a rövid távra kiadott lakások számának jelentős növekedésétől tart. Ugyanebben a tájékoztatásban azt is közli, hogy a jelenlegi, becslése szerint 1100–1200 szálláshely a kerület lakásállományához képest nem jelentős.

A tervezet nem mutatja be, hogyan kapcsolódik ez a várható növekedés a rendeletben megjelölt célokhoz, és miért éppen a társasházi döntésen alapuló 0/365 napos rendszer jelenti rá a megfelelő megoldást. A közzétett anyagból az sem derül ki, hogy az önkormányzat mekkora növekedéssel számol, milyen időtávon és a kerület mely részein, illetve milyen hatást vár ettől a lakók életminőségére.

Azt sem mutatja be, hogy a társasházanként egymástól függetlenül meghozott 0/365 napos döntések milyen eredményre vezetnének kerületi szinten.

Ez azért is fontos, mert a tervezett rendszer önmagában nem határoz meg felső korlátot sem a szálláshelyek, sem a férőhelyek számára. Azokban a házakban, amelyek hozzájárulnak a működéshez, továbbra is 365 napos működés lenne lehetséges, és új szálláshelyek is létrejöhetnének. A szabályozás ezért akár ahhoz is vezethet, hogy a szálláshelyek egyes, hozzájáruló épületekben koncentrálódnak. Ezt a jelenlegi tervezet nem vizsgálja.

Más problémáról van szó akkor, ha a már működő szálláshelyek zajt, biztonsági vagy más együttélési problémát okoznak, és másról akkor, ha az önkormányzat egy jövőben várható szálláshelyszám-növekedést akar megelőzni. A két célhoz nem feltétlenül ugyanazok az eszközök szükségesek.

Álláspontunk szerint a rendelet elfogadása előtt egyértelműen meg kell határozni, hogy **mi az a konkrét és igazoltan valós XIII. kerületi probléma, amelynek megoldására a 0/365 napos rendszert be kívánják vezetni**.

Ha a probléma a lakók nyugalmának sérelme, szükséges bemutatni annak jellegét és mértékét. Ha a várható szálláshelyszám-növekedés, akkor ennek várható nagyságát és hatását. Ha pedig a kiegyensúlyozott turizmus megteremtése a cél, meg kell határozni, mit ért ezen az önkormányzat, milyen jelenlegi egyensúlytalanságot lát, és milyen változást kíván elérni.

A bevezetőben vállalt **méltányos egyensúly** azt kívánná meg, hogy a szabályozás az eltérő érdekeket a tényleges konfliktushoz mérten vegye figyelembe, és egyik oldalra se rójon indokolatlan terhet. Vizsgálható körülmény lenne például, hogy a zavarás kiket érint, milyen súlyos és gyakori, az üzemeltető mit tett a megelőzésére, és milyen intézkedés lenne elegendő a probléma kezelésére.

A tervezet 0/365 napos szabálya ilyen mérlegelést nem tartalmaz. Egy panaszmentes szolgáltató működése társasházi döntés hiányában kizárt lenne, míg a kedvező döntés az egész éves működés lehetőségét akkor is megadná, ha később együttélési problémák jelentkeznek. Az indokolás nem mutatja be, mitől méltányos az eltérő érdekek ilyen kezelése.

A tervezet nem határozza meg, hogy az önkormányzat mit tekint **kiegyensúlyozott turizmusnak**, milyen jelenlegi egyensúlytalanságot azonosított, és azt milyen adatokkal támasztja alá. Nem derül ki, hogy a cél a szálláshelyek számának, területi eloszlásának, befogadóképességének vagy tényleges vendégforgalmának alakítására vonatkozik-e.

A lakók nyugalmának védelme és a turizmus kiegyensúlyozása két külön szabályozási cél. Lehet közöttük kapcsolat, de a kiegyensúlyozott turizmus elősegítése nem igazolható pusztán a lakók nyugalmára való hivatkozással.

Álláspontunk szerint csak a probléma pontos meghatározása és a rendelkezésre álló adatok ismeretében ítélhető meg, hogy a választott 0/365 napos rendszer alkalmas, szükséges és arányos eszköz-e annak kezelésére.

II. A 0/365 napos rendszer nem igazodik a tényleges problémákhoz

A tervezet nem mutatja be, hogy a társasházi döntéshez kötött 0/365 napos rendszer miért alkalmas a megoldani kívánt problémák kezelésére, és mi indokolja a teljes tiltás és az időbeli korlátozás nélküli működés közötti választást. Nem vizsgálja azt sem, hogy a különböző együttélési problémák kezelhetők-e azokhoz közvetlenebbül kapcsolódó, célzottabb eszközökkel.

1. Nincs szükségszerű kapcsolat a közgyűlési döntés és a kezelni kívánt probléma között

A tervezet szerint társasházi vagy lakásszövetkezeti hozzájárulás esetén a szálláshely az év 365 napján működhet, hozzájárulás nélkül viszont egyetlen napon sem. A működés lehetőségét tehát nem az határozza meg, hogy az adott szálláshellyel kapcsolatban volt-e probléma, hanem a közgyűlés döntése.

Egy közgyűlési szavazás eredményéből azonban nem derül ki, hogy a szálláshely működése jár-e zajjal, házirendsértéssel, a közös területek nem megfelelő használatával vagy biztonsági problémával. Az sem, hogy az üzemeltető elérhető-e panasz esetén, megfelelően tájékoztatja-e a vendégeket, illetve fellép-e a szabályszegésekkel szemben.

Így egy panaszmentesen működő szálláshely is 0 napos keret alá kerülhet, miközben a közgyűlési hozzájárulás önmagában nem garantálja, hogy a 365 napos működés problémamentes lesz.

Ez még markánsabban jelentkezik az új szálláshelyeknél. A közgyűlésnek ilyenkor egy még meg sem kezdett tevékenységről kell döntenie: nincs tapasztalata arról, hogy a szálláshely okoz-e majd bármilyen zavart, betartják-e a házirendet, hogyan viselkednek a vendégek, vagy az üzemeltető hogyan kezeli az esetleges problémákat. A hozzájárulás megtagadása mégis azt eredményezi, hogy a tevékenység egyetlen napra sem kezdhető meg.

A közgyűlési döntés tehát sem a már működő, sem az új szálláshelyek esetében nem feltétlenül tükrözi a szálláshely tényleges működését. A közgyűlés döntését személyes érdekek, ellenérdekek, korábbi konfliktusok, személyes ellenszenv vagy bármely más, a szálláshely tényleges működésétől független szempont is meghatározhatja. A tervezet mégis ehhez a döntéshez köti, hogy egy egyébként jogszerű tevékenység 365 napig folytatható-e, vagy egyetlen napon sem.

A rendszer köztes megoldást sem ismer. Nem veszi figyelembe, hogy volt-e probléma, az milyen súlyos vagy gyakori volt, hány lakót érintett, illetve az üzemeltető mit tett annak megszüntetésére. Ezeknek a körülményeknek nincs szerepük abban, hogy egy szálláshely 0 vagy 365 napos keretbe kerül.

2. Az együttélési problémák célzottabb eszközökkel kezelhetők

A szálláshelyekkel kapcsolatban felmerülő problémák nem egyformák. Más intézkedést igényelhet az éjszakai zaj, a házirend megsértése, az üzemeltető elérhetetlensége, a túl sok vendég vagy a beléptetéssel kapcsolatos biztonsági probléma. A 0/365 napos rendszer ezek között nem tesz különbséget.

A lakók és a társasházak jelenleg sem maradnak eszköz nélkül a zavaró magatartásokkal szemben. A társasházi szabályok, a polgári jogi jogvédelem és a XIII. kerület közösségi együttélési szabályai is lehetőséget adnak bizonyos problémák kezelésére. A rendelet előkészítéséből azonban nem derül ki, hogy ezeket milyen esetekben alkalmazták, mikor bizonyultak elégtelennek, illetve vizsgálták-e célzott kiegészítésüket.

Ilyen vizsgálandó kérdés lehet az üzemeltető elérhetősége, a vendégek házirendről történő tájékoztatása, a férőhelyadatok ellenőrzése, a beléptetés biztonsága vagy az ismétlődő, bizonyított panaszok kezelése.

A működési módok sem feltétlenül azonosak. A tervezet ugyanúgy kezeli azt, aki saját otthonában él és személyesen fogad vendégeket, mint azt, aki a teljes lakást távolról működteti. A személyes jelenlét önmagában nem garantálja a problémamentes működést, de az együttélés szempontjából lehet jelentősége annak, hogy ki fogadja a vendéget, ismerteti vele a házirendet és intézkedik panasz esetén.

Nem állítjuk, hogy valamennyi ilyen kérdést a kerületi önkormányzat a jelenlegi felhatalmazása alapján maga szabályozhatja. Egy ennyire korlátozó megoldás bevezetése előtt azonban indokolt megvizsgálni, milyen célzottabb eszközök állnak rendelkezésre, illetve milyenek teremthetők meg.

3. A rendszer az átterelődés kezelésére sem ad kiszámítható választ

Ha az elsődleges cél a más kerületekből várható átterelődés megelőzése, a tervezett rendszer várható hatása szintén nem ismert.

Ha az önkormányzat ezt önálló szabályozási problémának tekinti, indokolt bemutatni annak adatokkal alátámasztott várható mértékét és azt is, hogy a jogalkotó által biztosított eszközök közül miért éppen a napkorlátozás alkalmas e probléma kezelésére.

A társasházak és lakásszövetkezetek egymástól függetlenül döntenének. A hozzájáruló épületekben 365 napos működés lenne lehetséges, és új szálláshelyek is megjelenhetnének. A rendszer ezért önmagában nem határoz meg kerületi felső korlátot, és akár ahhoz is vezethet, hogy a szálláshelyek a hozzájáruló épületekben koncentrálódnak.

Ha tehát az átterelődés megelőzése a cél, azt is indokolt lenne bemutatni, hogy a társasházi döntésekre épülő rendszer várhatóan milyen mértékben képes ezt befolyásolni.

Ha az önkormányzat megítélése szerint a moratórium lejártát követően várható szálláshelyszám-növekedés kezelésére a jelenlegi törvényi eszközök nem megfelelőek, a szükséges további szabályozási lehetőség megteremtését a jogalkotónál lehet kezdeményezni. **A hiányzó szabályozási felhatalmazás azonban nem pótolható azzal, hogy az éves napok számának meghatározására adott jogkörből társasházi vagy lakásszövetkezeti hozzájáruláson alapuló működési rendszert alakítanak ki.**

III. A szabályozási konstrukció törvényi alapja nem egyértelmű

A Kertv. 12. § (5a) bekezdése a települési, Budapesten a kerületi önkormányzat képviselő-testületét hatalmazza fel arra, hogy rendeletben állapítsa meg a magán- és egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatásra felhasználható napok számát, valamint az előírás megsértéséhez kapcsolódó szankciókat.

A törvényi felhatalmazás az évente szálláshely-szolgáltatásra felhasználható napok számának **meghatározására szól. A tervezet nem tisztázza, hogy ebből hogyan vezethető le egy olyan rendszer, amelyben az adott szálláshely teljes tiltása vagy időbeli korlátozás nélküli működése egy társasház vagy lakásszövetkezet döntésétől függ.**

A Jat. 5. § (1) bekezdése szerint a jogalkotási felhatalmazás meghatározza annak jogosultját, tárgyát és kereteit, az 5. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy a felhatalmazás jogosultja a jogi szabályozásra másnak további felhatalmazást nem adhat.

1. A napok számáról ténylegesen a lakóközösség dönt

A tervezet formailag maga határozza meg a két értéket: társasházi vagy lakásszövetkezeti hozzájárulás nélkül 0, annak megléte esetén 365 napot. Azt azonban, hogy az adott szálláshelyre e két, egymással ellentétes joghatású keret közül melyik vonatkozik, ténylegesen a társasház vagy lakásszövetkezet döntése határozza meg.

A közösségi döntés tehát nem egyszerűen egy, a rendelet alkalmazása során figyelembe vett körülmény: annak megléte vagy hiánya dönti el, hogy ugyanaz a tevékenység egyetlen napon

sem, vagy az év valamennyi napján folytatható. A tervezet indokolása maga is úgy fogalmaz, hogy a „döntési jogkör közvetlenül a lakóközösséghez kerül”.

Ezért felmerül, hogy a konstrukció összeegyeztethető-e a Jat. 5. § (2) bekezdésében foglalt továbbdelegálási tilalommal. A Kertv. a napok számának meghatározására az önkormányzatot hatalmazza fel, ilyen döntési jogkört a társasház vagy lakásszövetkezet számára nem állapít meg.

2. A társasházi hozzájárulás a működés feltételévé válik

A tervezett szabályozás gyakorlati tartalma az, hogy társasházban vagy lakásszövetkezetben szálláshely-szolgáltatás csak az érintett közösség hozzájárulásával folytatható.

Álláspontunk szerint **a Kertv. felhatalmazó rendelkezése nem értelmezhető úgy, hogy az önkormányzat a szálláshely-szolgáltatás új feltételeként társasházi vagy lakásszövetkezeti hozzájárulást írjon elő és azt a szálláshely-szolgáltatás közjogi feltételévé tegye.** Álláspontunk szerint az önkormányzat az éves napkeret szabályozására kapott felhatalmazással nem egészítheti ki a bejelentés kötelező mellékleteit, és nem teheti a nyilvántartásba vételt a közgyűlési határozat benyújtásától függővé.

A tervezett szabályozás már nem egyszerűen az éves működési idő korlátozása, hanem a tevékenység folytatásának új feltétele. **A napok számának meghatározására adott felhatalmazás alapján ezért álláspontunk szerint nem hozható létre társasházi vagy lakásszövetkezeti hozzájáruláson alapuló engedélyezési rendszer.** Ha a jogalkotó a szálláshely-szolgáltatás folytatását ilyen hozzájáruláshoz kívánja kötni, annak törvényi alapját külön kell megteremtenie.

Álláspontunk szerint nem igazolt, hogy a tervezett konstrukció a Kertv.-ben adott jogalkotási felhatalmazás személyi és tárgyi keretein belül marad.

Különösen indokolttá teszi e kérdés vizsgálatát a 10/2024. (V. 10.) AB határozat, amely egy önkormányzati rendelet által előírt társasházi előzetes hozzájárulással kapcsolatban megállapította, hogy amennyiben a hozzájárulás hiánya a vállalkozási tevékenység gyakorlását ellehetetlenítheti, olyan alapvető korlátozásról lehet szó, amelynek szabályozása törvényi szintet igényel.

A társasházi hozzájárulás, mint a szolgáltatás megkezdésének kötelező feltétele emellett a Szolgáltatási irányelv garanciális követelményei szempontjából is vizsgálatra szorul, különösen akkor, ha a közgyűlés döntésére nem vonatkoznak a szabályozás közérdekű céljához kapcsolódó objektív döntési szempontok és megfelelő eljárási garanciák.

3. A Szolgáltatási irányelv előírásainak vizsgálata

Álláspontunk szerint a tervezett szabályozás megfelelőségét az uniós szolgáltatási szabályok szempontjából is vizsgálni kell. A rendelet ugyan formailag az évente szálláshely-szolgáltatásra felhasználható napok számát határozza meg, tényleges hatása azonban az, hogy a szolgáltatás folytatását a társasház vagy lakásszövetkezet előzetes hozzájárulásától teszi függővé. Hozzájárulás hiányában a szolgáltató egyetlen napon sem működhet.

A 2006/123/EK irányelv 4. cikk 6. pontja szerint engedélyezési rendszernek minősül minden olyan eljárás, amelynek keretében a szolgáltatónak vagy a szolgáltatás igénybevevőjének ténylegesen lépéseket kell tennie azért, hogy az illetékes hatóságtól a szolgáltatási tevékenységhez való hozzáférést vagy annak gyakorlását lehetővé tevő alakszerű vagy hallgatólagos határozatot szerezzen.

Az Európai Unió Bírósága a Cali Apartments egyesített ügyekben (C-724/18 és C-727/18) a rövid távú lakáskiadással kapcsolatban kimondta, hogy az olyan szabályozás, amely a tevékenység gyakorlását előzetes engedély megszerzésétől teszi függővé, az irányelv 4. cikk 6. pontja szerinti engedélyezési rendszernek minősül.

A jelen tervezetben a közgyűlési hozzájárulás ugyanezt a funkciót tölti be: annak hiányában a szolgáltatás nem folytatható. A közgyűlési döntés ezért nem pusztán a tevékenység gyakorlásának egyik körülményét befolyásolja, hanem a szolgáltatás folytatásának előzetes feltételévé válik. A szabályozási konstrukciót ezért az irányelv engedélyezési rendszerekre vonatkozó követelményei, így különösen a 9–10. cikk alapján is vizsgálni kell.

Az irányelv 9. cikke alapján az engedélyezési rendszer szükségességének vizsgálata során annak is jelentősége van, hogy a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedéssel elérhető-e. Ezzel összefüggésben utalunk az I. fejezetben bemutatottakra: a XIII. kerület már rendelkezik a közösségi együttélés szabályait meghatározó, azok megsértéséhez közjogi jogkövetkezményeket kapcsoló rendelettel, a tervezet azonban nem mutatja be, hogy ennek alkalmazása a szálláshelyekhez kapcsolódó együttélési problémák kezelésére miért nem bizonyult elegendőnek.

Az irányelv 10. cikke szerint az engedélyezési rendszereknek olyan feltételeken kell alapulniuk, amelyek megakadályozzák az illetékes hatóságokat abban, hogy vizsgálati jogkörüket önkényesen alkalmazzák. A feltételeknek többek között közérdeken alapuló kényszerítő indokkal igazolhatónak, a közérdekű céllal arányosnak, világosnak és egyértelműnek, objektívnek, előzetesen nyilvánosságra hozottnak, átláthatónak és hozzáférhetőnek kell lenniük.

A tervezett rendszerben ezzel szemben a szálláshely-szolgáltatás folytatása olyan közgyűlési döntéstől függne, amelyhez a rendelet semmilyen tartalmi szempontot nem határoz meg. Nincs előre meghatározott objektív feltétel, nem szükséges tényleges vagy várható zavarás, nem kell vizsgálni az érintettek körét vagy az üzemeltető magatartását, és a közgyűlésnek a döntését indokolnia sem kell. A szolgáltató ezért előre nem tudhatja, milyen feltételeket kell teljesítenie ahhoz, hogy a tevékenységet folytathassa.

A kiszámíthatóságot tovább csökkenti, hogy a tervezet a hozzájárulás későbbi megváltoztatásának vagy visszavonásának feltételeit sem határozza meg. A szolgáltatás 365 vagy 0 napos kerete így egy olyan közösségi döntéstől függne, amelynek sem a meghozatalához, sem későbbi megváltoztatásához nem kapcsolódnak előre meghatározott objektív szempontok.

A tervezett konstrukció éppen azoknak a garanciáknak a hiányát mutatja, amelyekkel az irányelv az engedélyezési döntések önkényességét kívánja kizárni. Kérdéses ezért, hogy a társasházi vagy lakásszövetkezeti hozzájárulást a szolgáltatás folytatásának feltételévé tevő rendszer megfelel-e a Szolgáltatási irányelv 9–10. cikkében meghatározott követelményeknek.

IV. A társasházi és lakásszövetkezeti döntés jogalapja és garanciái hiányosak

A tervezet a lakóközösség döntéséhez közvetlen közjogi következményt kapcsol, de nem tisztázza megfelelően, hogy a társasház vagy lakásszövetkezet milyen törvényi alapon, milyen formában és milyen garanciák mellett hozhat ilyen döntést. Nem rendezi megfelelően a lakásszövetkezeti tulajdonosok, illetve a társasházon kívül működő szálláshelyek helyzetét sem.

1. A „társasházi megállapodás" valójában egyedi közgyűlési határozat

A tervezet a 365 napos működés feltételeként „társasházi megállapodást" ír elő. A fogalom azonban félrevezető, mert a meghatározás szerint nem a szolgáltató és a lakóközösség közötti megállapodásról, hanem társasházi, illetve lakásszövetkezeti közgyűlési határozatról van szó.

A közgyűlés tehát nem a működés feltételeiről állapodna meg a szolgáltatóval, hanem igent vagy nemet mondana az adott lakásban folytatott szálláshely-szolgáltatásra. Ennek következménye közvetlenül a 365 vagy 0 napos keret lenne. **De még egy valódi magánjogi megállapodás meglétét sem lehetne önmagában önkormányzati rendelettel a szálláshely-szolgáltatás közjogi feltételévé tenni, ha erre a törvény nem ad felhatalmazást.** Ezért lényeges kérdés, hogy a társasház, illetve a lakásszövetkezet milyen törvényi alapon hozhat ilyen döntést, és milyen törvényi alapon kapcsolható ehhez a döntéshez a 365 vagy 0 napos működési keret.

2. Az egyedi közgyűlési döntés törvényi alapja és garanciái nem tisztázottak

A társasházi törvény (Tht.) a külön tulajdonban álló lakás használatára és hasznosítására vonatkozó szabályok megállapítását az **SZMSZ körébe utalja.** A törvény emellett külön szabályozza azokat az eseteket is, amikor a közgyűlés egy adott külön tulajdon használatáról egyedi döntést hozhat. Ilyen lehetőség ***a nem lakás céljára szolgáló helyiség*** használatának vagy megváltoztatott használatának egyes eseteiben áll fenn, amelyekhez a törvény külön feltételeket és garanciákat is kapcsol.

A tervezet ezzel szemben nem általános, az SZMSZ-ben rögzített használati szabályt kíván meg, hanem az egyes szálláshelyekre külön-külön meghozott hozzájáruló közgyűlési határozatot.

A Kúria 5/2026. jogegységi határozata megerősítette, hogy a Tht. meghatározza, mely kérdésekben mely társasházi aktusban és mely társasházi szerv jogosult dönteni. Ezeket a törvényi hatásköri szabályokat a tulajdonostársak sem rendezhetik át szabadon. Ebből következően az önkormányzat sem ruházhat önkormányzati rendelettel olyan új döntési jogkört a közgyűlésre, amelyet a Tht. nem utal a hatáskörébe, és nem választhatja meg a Tht.-től eltérően azt sem, hogy egy kérdésben milyen társasházi aktusban kell dönteni.

A tervezett szabályozás azért is nehezen illeszthető a társasházi törvény rendszerébe, mert a Tht. különbséget tesz a külön tulajdon használatának szabályozása és annak megtiltása között. A lakás használatának és hasznosításának szabályait az SZMSZ rendezheti, a törvény azonban nem ad általános jogot a közgyűlésnek arra, hogy egy lakás valamely egyébként jogszerű használatát egyedi döntéssel megtiltsa. Ilyen tiltási lehetőséget a Tht. kifejezetten a nem lakás

céljára szolgáló helyiségek használati módjának megváltoztatásához kapcsol, és ehhez is törvényben meghatározott feltételeket és garanciákat rendel.

A tervezet ezzel szemben abból indul ki, hogy a közgyűlés egy lakás szálláshely-szolgáltatásra történő használatához hozzájárulhat, vagy azt megtagadhatja, anélkül, hogy döntését bármilyen, a használathoz vagy annak zavaró hatásához kapcsolódó feltételhez kötné. Nem szükséges korábbi zavarás, annak veszélye, panasz vagy szabályszegés, és a közgyűlésnek a döntését indokolnia sem kell. A hozzájárulás megtagadásához a tervezet mégis azt a közjogi következményt kapcsolja, hogy az egyébként jogszerű szálláshely-szolgáltatás egyetlen napon sem folytatható.

Ha a közgyűlést ilyen feltétel nélküli döntési jog megillethetné egy lakás egyik jogszerű használati módjával kapcsolatban, nehezen lenne megmagyarázható, hogy ugyanez a döntési jog miért ne illetné meg például a hosszú távú bérbeadás, szívességi lakáshasználat vagy más jogszerű lakáshasználat esetében is. Egy hosszú távú bérlő ill. szívességi lakáshasználó magatartása éppúgy okozhat zajt, házirendsértést vagy más együttélési problémát, a Tht. mégsem ad általános jogot a közgyűlésnek arra, hogy emiatt egy adott lakás bérbeadását előzetes hozzájárulásához kösse vagy megtiltsa.

A Tht. nem ilyen rendszert alakított ki. **A zavaró magatartásokkal szembeni fellépés és a külön tulajdon valamely használati módjának előzetes megtiltása nem azonos kérdés.** Ahol a törvény a közgyűlés számára tiltási jogot kívánt biztosítani, annak tárgyát, feltételeit és garanciáit maga határozta meg. Álláspontunk szerint önkormányzati rendelet ezt a törvényi rendszert nem egészítheti ki egy új, egyedi közgyűlési tiltási jogkörrel.

Ezért tisztázni kell, hogy **a társasházi törvény mely rendelkezése alapján dönthet a közgyűlés egy adott külön tulajdonban álló lakásról úgy, hogy az abban folytatott szálláshely-szolgáltatás a közgyűlés előzetes hozzájárulásától függjön.**

Nem pusztán formai kérdésről van szó. **Más szabályok vonatkoznak az SZMSZ elfogadására és módosítására, és mások egy egyszerű közgyűlési határozat meghozatalára**. Ha pedig a közgyűlés döntéséhez a rendelet azt a következményt kapcsolja, hogy a tulajdonos a lakását szálláshelyként 365 napon keresztül használhatja, vagy egyetlen napon sem használhatja, akkor annak is egyértelműnek kell lennie, hogy ezt a döntési jogot mely törvényi szabály és milyen dokumentumban biztosítja a közgyűlés számára.

A tervezet azt sem határozza meg, milyen szempontok alapján dönthet a közgyűlés. Nem feltétel korábbi panasz vagy szabályszegés, nem kell vizsgálni a működés módját vagy az üzemeltető magatartását, és a tervezet nem ír elő tényfeltárást, meghallgatást vagy indokolást sem.

Ha egy közgyűlési döntés következménye az lehet, hogy egy addig jogszerűen működő szálláshely egyetlen napig sem működhet tovább, nem mindegy, milyen törvényi alapon és milyen garanciák mellett születik ez a döntés.

3. A lakásszövetkezeti tulajdonosok helyzete eltérő

A tervezet ugyanazzal a szabállyal kezeli a társasházat és a lakásszövetkezetet, holott működésükre eltérő törvényi szabályok vonatkoznak.

Ennek különös jelentősége lehet azoknál a lakásszövetkezeti lakásoknál, amelyek tulajdonosa nem tagja a lakásszövetkezetnek. A nem tag tulajdonos szavazati joga nem terjed ki automatikusan valamennyi közgyűlési ügyre. Így előállhat olyan helyzet, hogy saját lakásának szálláshelyként történő használatáról olyan közgyűlés dönt, amelyben ebben a kérdésben nem rendelkezik szavazati joggal.

Ezért külön tisztázni kell, hogy a lakásszövetkezeti törvény alapján mely szerv, milyen ügyben és milyen szavazati szabályok mellett hozhat ilyen döntést.

4. A 365 napos működés feltétele egyes szálláshelyek számára teljesíthetetlen

A 0 napos főszabály valamennyi magán- és egyéb szálláshelyre vonatkozik, miközben a 365 napos működéshez kizárólag társasházi vagy lakásszövetkezeti döntéssel lehetne eljutni.

Magánszálláshely azonban nem csak társasházban vagy szövetkezeti lakásban működhet. Az ilyen szolgáltató számára nincs közgyűlés, amelytől a tervezet szerinti hozzájárulást megszerezhetné. A normaszöveg alapján ezért 0 napos keret alá kerülne úgy, hogy a 365 napos működés feltételét eleve nem tudja teljesíteni.

Ez különösen nehezen indokolható a társasházi együttélés védelmével, hiszen az ilyen szálláshelynél nincs olyan lakóközösség, amelynek hozzájárulását a szabály védeni kívánná.

5. A saját állandó lakásban történő vendégfogadás

A tervezet nem tesz különbséget az egész lakás kizárólagos, távolról szervezett szálláshely-hasznosítása és aközött, amikor a tulajdonos **életvitelszerűen a lakásban él, és annak csak egy részében fogad vendéget**. A magánszálláshely törvényi fogalma az utóbbi működést is lehetővé teszi. Társasházban tehát ez a tulajdonos is ugyanattól a közgyűlési döntéstől függne; társasházon kívüli saját otthonában pedig a rendelet szövege alapján eleve a nulla napos főszabály alá kerülne.

A saját otthonában jelen lévő házigazda helyzete a bevezetőben említett együttélési kockázatok szempontjából sem azonos a távolról működtetett, teljes egészében vendégeknek átadott lakáséval. A tervezet ezt a különbséget nem vizsgálja, és az eltérő kezelés lehetőségét sem mérlegeli.

V. Az eljárás szabályok hiányosságai

A tervezet meghatározza a 0 és a 365 napos keretet, de nem szabályozza végig azt az eljárást, amelyben egy konkrét szolgáltató az egyikből a másikba kerül. Nem egyértelmű a közgyűlési határozat benyújtása és hatálya, a későbbi módosítás vagy visszavonás kezelése, valamint az sem, hogy szükséges-e a jegyző egyedi hatósági döntése.

1. A közgyűlési döntés benyújtásának szabályai hiányosak

A tervezet a már működő szálláshelyek esetében rendezi az első benyújtást: a 2026. december 31-ig nyilvántartásba vett szolgáltatóknak 2027. május 31-ig kell megszerezniük és benyújtaniuk a „társasházi megállapodást”.

Nem egyértelmű azonban, hogyan történik ugyanez a 2027. január 1-je után bejelentett új szálláshelyeknél. A bejelentéshez csatolandó iratokat országos jogszabály határozza meg, és ezek között társasházi vagy lakásszövetkezeti határozat nem szerepel. A tervezetből nem derül ki, hogy az új szolgáltatónak mikor és milyen eljárásban kell benyújtania ezt a határozatot, illetve milyen jogalapon válik az a szálláshely-szolgáltatással kapcsolatos hatósági eljárás részévé.

Amennyiben az önkormányzat a társasházi döntés csatolását az új szálláshely bejelentésének vagy nyilvántartásba vételének feltételévé kívánja tenni, külön tisztázni szükséges, milyen törvényi felhatalmazás alapján egészítheti ki a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendeletben meghatározott bejelentési feltételeket és mellékleteket.

2. A napkeret megváltozásának időpontja és eljárása nem egyértelmű

Nem állapítható meg, hogy a 365 napos keret már a közgyűlési határozat meghozatalával beáll-e, csak annak jegyzőhöz történő benyújtásával, vagy ehhez külön hatósági döntés szükséges. Ugyanez a kérdés merül fel akkor is, ha a társasház később visszavonja a hozzájárulását.

A tervezet azt sem rendezi, hogy a közgyűlési döntés későbbi módosításáról vagy visszavonásáról kinek, milyen határidővel és milyen irattal kell értesítenie a jegyzőt. **Nem világos továbbá, hogy a jegyző szerepe csak az ellenőrzésre és szankcionálásra terjed-e ki, vagy a közgyűlési határozat alapján egyedi döntést is hoz arról, hogy az adott szolgáltatóra 0 vagy 365 napos keret vonatkozik.**

A két megoldás között lényeges különbség van.

Ha a közgyűlési határozat önmagában változtatja meg a napkeretet, pontosan meg kell határozni, hogy ez mikor következik be, és hogyan szerez róla hivatalosan tudomást a jegyző. Ha viszont a közgyűlési határozat alapján a jegyző állapítja meg az adott szolgáltatóra vonatkozó keretet, akkor ennek az eljárását és a döntés formáját kell rendezni.

A szolgáltatónak előre és egyértelműen tudnia kell, mely időponttól működhet jogszerűen, és mely időponttól válik ugyanaz a tevékenység bírsággal és bezárással szankcionálhatóvá.

3. A közgyűlési határozat megtámadásának hatása rendezetlen

A társasházi közgyűlési határozat bíróság előtt megtámadható. A tervezett rendszerben azonban ettől a magánjogi határozattól függne a közjogi 0 vagy 365 napos keret.

Ezért tisztázni kell, milyen hatással van a szolgáltató működésére a közgyűlési határozat megtámadása, illetve mi történik akkor, ha a bíróság később hatályon kívül helyezi azt a határozatot, amely alapján a szolgáltató 0 vagy 365 napos keret alá került.

VI. A szankciós rendszer nem igazodik a közigazgatási szankcionálási törvényhez

A tervezet a 0 napos működési keret megsértéséhez rendkívül szigorú, automatikusan alkalmazandó szankciórendszert kapcsol. Nem derül ki, mi indokolja az egyedi körülmények mérlegelésének és a fokozatos jogkövetkezményeknek a kizárását.

1. A tervezet minden esetben bírságot és bezárást ír elő

A tervezet szerint a 0/365 napos szabály megsértése esetén a jegyző közigazgatási bírságot szab ki, és egyidejűleg 45 napra elrendeli a szálláshely ideiglenes bezárását. A bírság összege természetes személy és egyéni vállalkozó esetén 200 000 Ft, jogi személy és más szervezet esetén 2 millió Ft. A tervezet azt is kimondja, hogy sem a bírság összegétől, sem a bezárás időtartamától nem lehet eltérni.

A szabályozás így nem tesz különbséget a jogsértés körülményei között. Ugyanaz a jogkövetkezmény kapcsolódik ahhoz, ha valaki első alkalommal, rövid ideig sérti meg a szabályt, mint az ismétlődő vagy tartós jogsértéshez. Nincs jelentősége annak sem, hogy a jogsértés járt-e bármilyen tényleges érdeksérelemmel, illetve milyen magatartást tanúsított a szolgáltató.

Kérdéses ezért, **mi indokolja, hogy minden esetben ugyanazt a bírságot és ugyanazt a 45 napos bezárást kelljen alkalmazni, az egyedi körülmények mérlegelésének lehetősége nélkül.**

2. A 45 napos bezárás szerepe a 0 napos rendszerben

A közigazgatási szankciókról szóló 2017. évi CXXV. törvény a tevékenység végzésétől történő eltiltást valamely jogosultság gyakorlásának meghatározott időre történő korlátozásaként szabályozza. E szankció rendeltetése ezért abból indul ki, hogy létezik egy egyébként jogszerűen gyakorolható tevékenység, amelynek gyakorlását valamely kötelezettség megsértése miatt a hatóság meghatározott időre korlátozza.

A tervezetben szereplő konstrukcióban a 45 napos eltiltás rendeltetése különösen nehezen értelmezhető. A Szankció tv. a 45 napot – eltérő törvényi vagy kormányrendeleti rendelkezés hiányában – a tevékenységtől történő eltiltás leghosszabb időtartamaként határozza meg. A tervezet e felső határt minden jogsértés esetére automatikusan alkalmazandó, mérlegelés nélküli időtartammá teszi. Társasházi megállapodás hiányában azonban a szolgáltató az eltiltástól függetlenül is 0 napos működési keret alá tartozik, ezért **a 45 napos eltiltás lejárta számára semmilyen működési jogosultságot nem állít helyre.** Ha pedig az eltiltás időtartama alatt a társasház vagy lakásszövetkezet meghozza a 365 napos működést lehetővé tevő határozatot, a tervezet nem rendezi, hogy ennek van-e bármilyen hatása a már elrendelt 45 napos eltiltásra. **A szabályozás így nem teszi világossá, milyen önálló joghatást és szankciós célt szolgál a 45 napos eltiltás a 0 napos működési keret mellett.**

3. Figyelmeztetés és fokozatosság hiánya

A közigazgatási szankciók általános rendszerében a figyelmeztetés önálló szankció. A Szankció tv. lehetővé teszi annak alkalmazását olyan csekély súlyú szabályszegés esetén, amelynél a figyelmeztetéstől kellő visszatartó hatás várható. A törvény tehát maga ismeri el, hogy nem minden közigazgatási szabályszegés igényel azonnal vagyoni vagy a tevékenységet korlátozó szankciót.

A tervezet 4–5. §-ában meghatározott kötelező szankciórendszer a Szankció tv. 6. §-ával való összhang szempontjából is aggályos. A **Kúria Kfv.VI.37.350/2024/7. számú, BH 2025.27.** számon közzétett ítéletében kimondta, hogy a Szankció tv. 6. § (2) bekezdése alapján a figyelmeztetés akkor is alkalmazható, ha az ágazati törvény közigazgatási bírság kiszabását írja elő. A Kúria szerint a hatóságnak az eset körülményeire tekintettel vizsgálnia kell, hogy a szabályszegés csekély súlyú-e, illetve a figyelmeztetéstől kellő visszatartó hatás várható-e, és ezt követően – a fokozatosság elvére is figyelemmel – dönthet a figyelmeztetés vagy bírság alkalmazásáról.

A Kúria arra is rámutatott, hogy a Szankció tv. 6. § (5) bekezdése **alapján a figyelmeztetés alkalmazását törvény vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendelet zárhatja ki,** ha az adott ügyben csekély súlyú szabályszegés nem merülhet fel. A XIII. kerületi tervezet ezzel szemben önkormányzati rendeletben írná elő minden jogsértés esetére kötelezően a bírság és a 45 napos bezárás együttes alkalmazását, az 5. § pedig kifejezetten kizárná a jegyző mérlegelését. A tervezet ezáltal nemcsak a szankció mértékének mérlegelését zárja ki, hanem a figyelmeztetés alkalmazásának a Szankció tv. által biztosított lehetőségét is.

Ennek a jelen tervezet esetében különös jelentősége van. **A 0 napos keret megsértése önmagában nem feltétlenül jár együtt tényleges érdeksérelemmel: megvalósulhat első alkalommal, rövid időtartamban, panasz, zavarás, károkozás vagy a közösségi együttélés bármely szabályának megsértése nélkül is. Ilyen esetben különösen indokolt annak vizsgálata, hogy a szabályszegés egyedi körülményeire és súlyára tekintettel alkalmazható-e figyelmeztetés.**

A fokozatosság kérdése azért is lényeges, mert egymástól nyilvánvalóan eltérő súlyú esetek kerülhetnek ugyanazon tényállás alá. Nem azonos megítélés alá esik egy első alkalommal, tényleges zavarás nélkül megvalósuló működés, valamint az, ha a szolgáltató ismételten, korábbi hatósági intézkedések ellenére és tényleges érdeksérelmet okozva sérti meg a rá vonatkozó előírásokat.

A tervezetben szereplő szigorú szankciórendszer szükségessége különösen nehezen igazolható akkor, ha – amint azt az előző fejezetben bemutattuk – a tényleges zavaró magatartásokra már rendelkezésre állnak magánjogi és közjogi jogvédelmi eszközök.

VII. FMKE véleménye

Az FMKE egyetért azzal, hogy a lakók nyugalmát és a társasházi együttélés szabályainak betartását biztosítani kell, és a ténylegesen problémát okozó szálláshelyekkel szemben hatékony fellépésre van szükség. **A rendelettervezetben választott 0/365 napos rendszer szükségességét, alkalmasságát és arányosságát azonban a rendelkezésre álló adatok és az indokolás álláspontunk szerint nem támasztják alá.**

Nem került kellően feltárásra, hogy a XIII. kerületben milyen konkrét, valamennyi érintett szálláshelyre kiterjedő korlátozást indokoló probléma áll fenn. Nem mutatták be azt sem, hogy a tervezett rendszer hogyan oldaná meg a már jelenleg is előforduló együttélési problémákat, illetve hogyan kezelné a más kerületekből feltételezett átterelődést. **A társasházi döntés és a szálláshely tényleges működése között nincs szükségszerű kapcsolat, miközben a rendszer nem vizsgálja a problémák súlyát, gyakoriságát, az üzemeltető magatartását vagy a célzottabb, enyhébb eszközök alkalmazásának lehetőségét**.

A tervezet jogi alapja is több lényeges ponton tisztázatlan. Nem igazolt, hogy a napok számának meghatározására adott törvényi felhatalmazás személyi és tárgyi keretei lehetővé teszik olyan rendszer kialakítását, amelyben ténylegesen a társasház vagy lakásszövetkezet döntésétől függ, hogy egy szálláshely egyáltalán működhet-e**. Ugyancsak nem tisztázott, hogy milyen törvényi alapon ruházható ilyen döntési jogkör a társasházi vagy lakásszövetkezeti közgyűlésre, és milyen alapon kapcsolható annak döntéséhez közvetlen közjogi következmény.**

További lényeges kérdések maradtak rendezetlenül a társasházon és lakásszövetkezeten kívül működő szálláshelyek, a közgyűlési döntések hatósági kezelése és későbbi változása, valamint a szankciók tekintetében is. A tervezet ráadásul olyan kötelező szankciórendszert állapítana meg, amely nem tesz különbséget az eltérő súlyú jogsértések között, és kizárná az egyedi körülmények mérlegelését.

Mindezek alapján álláspontunk szerint a rendelettervezet jelenlegi formájában nem igazolja sem a tervezett korlátozás szükségességét, alkalmasságát és arányosságát, sem azt, hogy a választott szabályozási konstrukció a törvényi felhatalmazás keretei között jogszerűen megvalósítható. Ezért az FMKE a rendelettervezet jelenlegi formájában történő elfogadását nem javasolja.

Tisztelettel:

[redacted]
Wakszmann Csaba
elnök
Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete