

Háttéranyag és javaslat a rövidtávú szálláskiadás szabályozására Józsefvárosban

2026

Tartalom

I.	Bevezető	4
II.	Mi a rövidtávú szálláskiadás?	4
III.	Rövidtávú szálláskiadás Józsefvárosban: a számok	5
IV.	Jogszabályi környezet	5
V.	Milyen kötelezettségei vannak egy szállásadónak?	6
A.	NTAK regisztráció	6
B.	Szálláshely-minősítés	6
C.	IPARKER regisztráció	7
D.	Adófizetés.....	7
1.	Az Önkormányzat részére fizetendő adók	7
2.	A NAV részére fizetendő adók	7
E.	Építési bejelentések/engedélyek.....	8
1.	A TÉKA elvárásai	8
2.	Településképi bejelentési eljárás	8
VI.	Mik a társasházak jogai?	9
A.	A szálláskiadás korlátozása az SzMSz-ben.....	9
B.	Emelt közös költség	9
VII.	Önkormányzati adóbevételek	10
VIII.	A rövidtávú szálláshelyek ellenőrzése	10
A.	Adóügyi ellenőrzés.....	10
B.	Hatósági ellenőrzés	10
IX.	Rövidtávú szálláskiadás – érvek és ellenérvek	11
A.	A lakáspiacra és a lakhatásra gyakorolt hatás	11
B.	Lakóközösségre gyakorolt hatások	12
C.	A lakosság összetételére és a közszolgáltatásokra gyakorolt hatások.....	12
D.	Gazdasági hatások	13
E.	Lakás- és épületszerkezeti problémák.....	14
X.	Kitekintés: szabályozó eszközök és megvalósult példák	14
A.	Időbeli, térbeli és mennyiségi korlátozás	14
1.	Teljes tiltás	14

2.	A kiadható napok számának korlátozása	14
3.	Differenciált korlátozás	15
4.	Építési szabályozás.....	15
B.	Társasházi törvény szerinti szabályozás.....	16
C.	A rövidtávú szállások átláthatóságának növelése	16
D.	A társasházak támogatása az érdekeik érvényesítésében	16
E.	Hatósági ellenőrzés még hatékonyabbá tétele.....	17
F.	Országos szabályozás megalkotása	17
XI.	A Józsefvárosi Önkormányzat javaslata a rövidtávú szálláskiadás szabályozására és korlátozására.....	17
A.	A szabályozás céljai	17
B.	A javasolt szabályozás felépítése	18
1.	Százalékos korlát meghatározása	18
2.	Társasházi hozzájáruláshoz kötés.....	19
3.	Tájékoztató tábla kihelyezése.....	19
C.	Részletesen a százalékos korlátról	19
1.	Kerületi szintű szabályozás – a nagy kép.....	19
2.	Negyedszintű szabályozás – a területi egyensúly megteremtése	20
3.	Társasházi szintű szabályozás – a házak védelme.....	21
D.	Összefoglalás.....	22
E.	Megjegyzés: az adatok forrása	25
F.	További szabályozási eszközök.....	25
1.	Ellenőrzés	25
2.	Képzés	25
3.	Felterjesztés	26

I. Bevezető

A rövidtávú szálláshely-szolgáltatás hatásai eltérő módon jelentkeznek a különböző fővárosi kerületekben, de egyetlen kerületen belül is akár. Így a megoldandó problémák is eltérőek, ami azt jelenti, hogy differenciált, a helyi igényeknek megfelelő szabályozásra van szükség. A Józsefvárosi Önkormányzat munkatársai számos különböző érdeket mérlegelve több mint másfél évig dolgoztak azon, hogy a rövidtávú szálláshelyek szabályozatlanságából eredő problémákra egy olyan kompromisszumos megoldáscsomag szülessen, ami nem lehetetleníti el, de szigorú korlátok közé szorítja a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást. Célunk, hogy az önkormányzat létrehozson egy olyan keretrendszert, ami biztosítja a rövidtávú szálláshely-szolgáltatások működésének átláthatóságát, megakadályozza a rövidtávú szállások eluralkodását a kerületi lakásállományban és segíti a konfliktusok elkerülését.

Az ebben a dokumentumban szereplő javaslatok több szinten fogalmazznak meg beavatkozási lehetőségeket a rövidtávú szálláskiadással kapcsolatban. Javaslatot teszünk

- szigorúbb helyi **jogszabályok megalkotására,**
- szigorúbb és **következetesebb hatósági ellenőrzésre,**
- **egyéb eszközökre,** amelyek segítik a jogtudatosságot és a jogszabályok érvényesülését.

II. Mi a rövidtávú szálláskiadás?

Az Airbnb egy online platform, amely lehetővé teszi az emberek számára, hogy szállásokat kínáljanak vagy béreljenek rövid távra. A vállalat 2008-ban alakult, és azóta a világ egyik legismertebb rövid távú bérbeadási szolgáltatásává vált, sokszor a cég nevét a rövidtávú szálláskiadás szinonimájaként használják. Az Airbnb lehetőséget biztosít arra, hogy magánszemélyek saját ingatlanaikat (pl. apartmanokat, házakat, szobákat) kiadják másoknak.

Az Airbnb eredeti gondolata a „*sharing economy*”, azaz a megosztáson alapuló gazdaság kifejezésre vezethető vissza. Az elképzelés lényege, hogy magánszemélyek a vagyontárgyakat vagy szolgáltatásokat egymás között ingyenesen vagy díj ellenében megosztják, jellemzően az internet segítségével. A rövidtávú szálláshelykiadásra vetítve mindez azt jelenti, hogy a kihasználatlan lakórész/szobával rendelkező, vagy az otthonukat valamilyen okból (pl. utazás) éppen nem használó személyek az Airbnb vagy más platform segítségével rövid távra bére adhatják azt. Ők ezzel kiegészíthetik keresetüket, a szolgáltatás igénybe vevője pedig a hotelnél otthonosabb és olcsóbb szálláshoz jut.

Az utóbbi években a **rövidtávú szálláshely-szolgáltatás** a turisztikai szempontból jelentős városok központi problémájává vált és ma már nemcsak az Airbnb, hanem sok más platform is ennek a hirdetésére épül (pl. Booking.com, szallas.hu). Az esetek túlnyomó többségében már nem átmenetileg adja ki valaki a lakását vagy szobáját, hanem üzletszerűen erre fenntartott lakás(oka)t üzemeltet.

A köznyelvben „airbnb”-nek hívott szállások jogi szempontból két nagy kategóriába sorolhatóak:

- az ún. **magánszálláshelyeket** magánszemély vagy egyéni vállalkozó működteti és kevesebb (legfeljebb 8 darab) szobából állnak,
- az ún. **egyéb szálláshelyeket** cégek működtetik és több (legfeljebb 25 darab) szobája van.

III. Rövidtávú szálláskiadás Józsefvárosban: a számok

A kerületi helyzetre 2026 márciusában az alábbiak voltak jellemzőek:

- **Összesen 1760 darab** regisztrált rövidtávú szálláshely működött, melyből 53 darab szálloda, panzió vagy szálló és **1707 darab magán- és egyéb szálláshely** („Airbnb”) volt.
- A szálloda, panzió, szálló típusú szálláshelyek kapacitása összességében valamivel nagyobb (55%) volt a kerületben, mint a magán- és egyéb szálláshelyeké.
- A lakásokban működtetett szálláshelyek közül 1113 darab magánszemély vagy egyéni vállalkozó által üzemeltetett **“magánszálláshely” (65%)** és 594 darab cég által üzemeltetett **“egyéb szálláshely” (35%)**.
- A rövidtávú lakáskiadás a **lakások körülbelül 3,5%-át érintette (összesen 48 444 lakás van Józsefvárosban)**.
- A rövidtávra kiadott lakások eloszlása **nagyon különböző negyedek szerint**: a legtöbb a Corvin, a Palota- és a Csarnok negyedben volt.
- A magánszálláshelyek majdnem kétharmada egyszobás lakás, a cégek által kiadott lakások átlagos szobaszáma valamivel nagyobb.
- A magánszállások esetében a tulajdonosok 78%-a egy lakást ad ki.
- A céges kiadás esetében a tulajdonosok 88%-a több lakást üzemeltet.
- A 3 legnagyobb üzemeltető összesen 77 lakást ad ki a kerületben.
- A bejelentett rövidtávú szállások számának robbanása 2023-ra tehető és a 2025-ös moratórium bevezetéséig folyamatosan emelkedett.

IV. Jogszabályi környezet

Általában három szabályozási megközelítést különböztetnek meg a rövidtávú szállásokkal kapcsolatban:

- (1) tiltás,
- (2) szabadjára engedő megközelítés,
- (3) szabályozás, vagyis engedélyezés bizonyos korlátozásokkal.

Magyarországon sokáig meglehetősen szabadjára volt engedve a rövidtávú szálláskiadás, de ma már találunk példát a tiltásra és a szabályozásra is.

Az Országgyűlés 2020-ban lehetővé tette, hogy **az önkormányzatok helyi rendeletben naptári évenként 0 és 365 nap között határozzák meg** a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát, így a bizonyos korlátozásokkal való engedélyezés lehetőségét és felelősségét a helyi döntéshozókra bízta. A fenti felhatalmazás alapján a Terézvárosi Önkormányzat – egyelőre az önkormányzatok közül egyedül – a rövidtávú lakáskiadás teljes betiltásáról döntött 2026. január 1-jétől, ami azt jelenti, hogy magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma nulla.

A kerületi szinten túl az Országgyűlés elfogadott egy **rövidtávú szálláskiadásra vonatkozó moratóriumot** is, aminek következtében 2025. január 1-től 2026. december 31-ig nem vehető nyilvántartásba új magán- és egyéb típusú rövidtávú szálláshely a fővárosban, valamint megemelték a magánszálláshelyek után fizetendő adót is.

2024. februárjában fogadta el az **Európai Parlament a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásokkal kapcsolatos adatgyűjtésről szóló rendeletet**. Amellett, hogy a rendelet előírja az adatszolgáltatást, azt is előírja, hogy az uniós tagállamok egyetlen digitális belépési pontot hozzanak létre, ahová a hirdető platformok havonta adatokat küldenek a szállásadók tevékenységéről (pl. a kiadott éjszakák száma, a vendégek száma, a konkrét cím, a regisztrációs szám). Az új szabályozást 2026. május 20-tól kell kötelezően alkalmazni és az adatok a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központhoz fognak befutni. Arról, hogy ehhez hozzá fognak-e férni az önkormányzatok és hogyan, még nem áll rendelkezésre információ.

V. Milyen kötelezettségei vannak egy szállásadónak?

A. NTAK regisztráció

A szálláshelyet regisztrálni kell a **Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ (NTAK)** rendszerében. A rendszer által generált regisztrációs számot az NTAK is nyilvántartja, illetve azt a tevékenység bejelentésekor a jegyzőnek a minősítéssel együtt meg kell küldeni.

Az NTAK rendszer megfelelő kitöltése és használata a szálláshely-szolgáltatók számára kötelező, ezek megsértése esetén a helyi jegyző bírságot szabhat ki.

B. Szálláshely-minősítés

A **kötelező szálláshely-minősítési rendszert** 2021-ben vezették be. A minősítés alapján minden szálláshelyet besorolnak 1-től 5 csillagig. Szálláshely-szolgáltatási tevékenységet csak olyan helyen lehet végezni, ami rendelkezik érvényes minősítéssel, amit háromévente meg kell újítani. A minősítést a Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület Nonprofit Kft. végzi.

A minősítésben figyelembe vett kritériumokat kormányrendelet rögzíti és **az önkormányzatnak nincs lehetősége többletfeltételt előírni** a minősítés megszerzéséhez vagy akár megtiltani, hogy valaki minősítést kapjon.

C. IPARKER regisztráció

Ha valaki szálláshelyet akar üzemeltetni, akkor ezt **be kell jelentenie a tevékenység helye szerint illetékes jegyzőhöz** (Józsefvárosban a Hatósági Ügyosztály Igazgatási Irodájához). Csak olyan szálláshelyet lehet bejelenteni, amely NTAK regisztrációval és minősítéssel is rendelkezik. A jegyző a szálláshelyekről nyilvántartást vezet – **IPARKER rendszer** (Iparkereskedelem szakrendszer) –, amely nyilvánosan is elérhető és cím szerint kereshető: <https://iparkerpublikalas.komdat.hu/?onkid=167e1e18-65a1-4c87-8ecb-33afe0e654b5>).

D. Adófizetés

A rövidtávú szálláshelykiadás után többféle adófizetési kötelezettség keletkezik helyi és központi szinten is.

1. Az Önkormányzat részére fizetendő adók

- **Építményadó:** A rövidtávú szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytató **lakás után** a tulajdonosnak építményadót kell fizetni. Az építményadó mértéke 2025. január 1-től 2.950 Ft/m²/év, vagyis egy 50 nm-es lakás után 147.500 forintot kell fizetni évente. Józsefvárosban a rövidtávú szálláskiadók az építményadó tekintetében **a törvényileg meghatározott maximumot** fizetik.
- **Idegenforgalmi adó:** Az idegenforgalmi adó alapja a megkezdett vendégéjszakára eső szállásdíj, mértéke pedig az adóalap 4%-a. Például, ha egy szálláson 3 vendégéjszakát tölt el egy vendég, akkor 20.000 Ft/fő/éj szállásdíj esetén a szállásadó utána 2400 Ft idegenforgalmi adót köteles fizetni.

2. A NAV részére fizetendő adók

Amennyiben magánszemély rövidtávú szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytat, az alábbi költségekkel kell kalkulálnia a NAV felé az építményadó és az idegenforgalmi adó befizetésén kívül:

- **Áfa:** Ha a szálláshely-szolgáltatás éves bevétele nem éri el a 12 millió forintot, akkor választható az alanyi adómentes státusz, ami azt jelenti, hogy nem kell áfát fizetni. Aki évente 12 millió forintnál nagyobb bevételt ér el szálláshely szolgáltatásból, akkor már áfaköteles lesz a tevékenysége és a bevétel után 5%-os áfát kell fizetnie.
- **Turizmusfejlesztési hozzájárulás:** A turizmusfejlesztési hozzájárulás mértéke az áfa nélküli bevétel 4%-a és ezt is mindenkinek be kell fizetnie, aki rövidtávon szállást ad ki.
- **Személyi jövedelemadó (szja):** Ezt csak a magánszemélyeknek kell fizetni magánszálláshely esetén. A tételes átalányadó évi összege Budapesten lakószobánként 150 ezer forint (vagyis pl. egy háromszobás lakás esetén évi 450 ezer forint).

Amennyiben valaki nem magánszemélyként, hanem vállalkozásként ad ki rövidtávú szállás, az alábbi adók vonatkoznak rá:

- ≠ **Társasági adó:** ha cég üzemeltet rövidtávú szálláshelyet, társasági adót kell fizetnie.

- ∄ **Átalányadózás:** ha egyéni vállalkozó működtet rövidtávú szálláshelyet, átalányadót kell fizetnie.

E. Építési bejelentések/engedélyek

Konkrét kiadott lakások esetén egyéb engedélyezési vagy bejelentési eljárásokra is szükség lehet. Vannak például olyan építési tevékenységek, amelyeket be kell jelenteni az építésügyi hatósághoz vagy engedélyt kell rájuk kérni az építésügyi hatóságtól. Ezekbe az önkormányzatnak nincs beleszólása.

Vannak viszont olyan tevékenységek, amikre nem kell építésügyi hatósági engedély és be sem kell őket jelenteni az építésügyi hatósághoz, de kapcsolódnak az épületekhez és a településképhez, így az önkormányzat hatáskörébe tartoznak és be kell ezeket jelenteni.

1. A TÉKA elvárásai

Lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a **helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el**, amelyek Józsefvárosban jelenleg az alábbiak:

- lényegében a kerületben mindenhol van lehetőség szálláshely szolgáltatásra,
- a lakás és egyéb szálláshely bejárata közvetlenül az utcáról nem nyílhat,
- a lakás nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m²-nél,
- az egy épületben kialakított lakások átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m²-nél (kivéve meglévő épületben önkormányzati szociális bérlakás).

A **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatát (TÉKA) 2025. július 1-től** kell alkalmazni. A TÉKA szerint: a szállást úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei lehetővé tegyék

- a pihenést és az alvást,
 - a tisztálkodást, az illemhelyhasználatot,
 - a mosást, főzést, étkezést, élelmiszer-tárolást, mosogatást, valamint a használathoz szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat, valamint
 - az egyenlő esélyű hozzáférést és használatot.
- Egy darab személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden 2 vendégszoba, apartman után,
 - 2 db kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyet kell biztosítani minden megkezdett 10 vendégszoba után.

2. Településképi bejelentési eljárás

Ha valaki módosítani akarja egy kerületi lakás rendeltetését (pl. lakásból szállást akar csinálni) vagy a rendeltetési egységek számát akarja megváltoztatni (pl. egy szállásból több kisebb szállást akar kialakítani), akkor kötelező ún. **településképi bejelentést tennie** a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Irodáján.

A településképi bejelentési eljárás során a Városépítészeti Iroda **megvizsgálja, hogy a kialakítandó szállás megfelel-e a kerületi (JÓKÉSZ) és országos (TÉKA) szabályoknak.** Ha a tulajdonos rövidtávú szállásműködtetés céljából megindítja ezt az eljárást, akkor ellenőrzik, hogy megvalósul-e az egyenlő esélyű hozzáférés, van-e elég autóparkoló vagy kerékpártároló stb. Ha a tervezett módosítás nem felel meg az előírásoknak, akkor az Önkormányzat elutasítja a kérelmet. Ha megfelel, akkor tudomásul veszi.

A kereskedelmi szabályok szerint a magánszálláshelyek esetén nem elvárás a településképi bejelentés lefolytatása ahhoz, hogy nyilvántartásba vegyék, ezért a fenti ellenőrzés csak az ún. egyéb szálláshelyek esetében történik meg.

A szálláshely csak a településképi bejelentés elfogadása után kerülhet be a kereskedelmi nyilvántartásba. Ha elutasították a kérelmet, de a tulajdonos mégis kiadja a szállást, akkor az nem jogszerűen működik.

VI. Mik a társasházak jogai?

A. A szálláskiadás korlátozása az SzMSz-ben

A társasház tulajdonostársai jogosultak arra, hogy a társasház SzMSz-ében a **társasház közgyűlésének előzetes hozzájárulásához kössék** azt, ha a tulajdonostárs a lakást annak rendeltetésével ellentétesen kívánja hasznosítani. A lakás rendeltetésével ellentétes hasznosítás például az, ha a lakás tulajdonosa szálláshelyként akarja azt üzemeltetni. Tehát a társasházi SzMSz előírja, hogy a **lakást csak lakás céljára lehet használni és megtilthatja a lakás nem lakáscélú használatát, vagyis azt, hogy valaki a lakását magánszálláshelyként adja ki.** A társasházi határozatok nem visszaható hatályúak, tehát ha valaki a határozat meghozatalakor már folytatta a szálláskiadást, akkor az SzMSz új rendelkezése rá nem alkalmazható. Ha valaki megsérti az SzMSz-ben előírt korlátozó rendelkezéseket, akkor a társasháznak bíróság előtt kell pert kezdeményeznie.

Fontos, hogy ezzel a korlátozási lehetőséggel **csak abban az esetben** tud élni a társasház, ha a lakásnak **“lakás” a rendeltetése.** Ha ugyanis a tulajdonos a lakás rendeltetését korábban **“nem lakáscélú helyiséggé”** módosította, akkor a jogszabályok alapján a konkrét tevékenységet csak nagyon szűk körben tudja korlátozni a társasház (pl. szerencsejáték, szexuális vagy erotikus szolgáltatás stb.), de a szálláskiadást nem.

B. Emelt közös költség

A társasházaknak lehetősége van arra is, hogy a rövidtávú szálláshely-szolgáltatókat magasabb összegű közös költség fizetésére kötelezzék. Ha a társasházi közösség ezt szeretné érvényesíteni, akkor az SzMSz-ben kell meghatározni az érintett **költségnemeket** és a **számítás módját.** Ez a megoldás azonban kétélű fegyver, mert nehéz olyan számítási módot találni, ami alapján csak a rövidtávú szállásokra vonatkozik a közös költség emelés. Ráadásul, ha a szállásadó 60 napon belül megtámadja ezt a döntést a bíróságon, akkor a társasháznak kell bizonyítania a többlethasználatot és nem elegendő arra hivatkozni, hogy értelemszerű, hogy a rövidtávú szállás használata többlethasználattal jár.

VII. Önkormányzati adóbevételek

Az önkormányzatoknak jelentős bevétele származik a rövidtávú szálláskiadásból. Kétféle adóból származik az önkormányzat bevétele a rövidtávú szállások esetén: az idegenforgalmi adóból és az építményadóból. Az építményadó és az idegenforgalmi adó teljes egészében az önkormányzat bevétele, ami elengedhetetlenné teszi a működéshez és hozzájárul ahhoz, hogy a kerületben fejlesztéseket hajtsunk végre.

Szálláshely-szolgáltatási tevékenységhez kapcsolódó adómérték szerint **206 738 444 Ft építményadó** vonatkozásában történt adókötelezettség megállapítás. 2025-ben az idegenforgalmi adónemben a fizetendő adó összegei november hónapig az alábbiak szerint alakultak:

Szálloda	869 138 700 Ft
Panzió	33 575 475 Ft
Kemping	24 400 Ft
Közösségi szálláshely	3 324 507 Ft
Kollégium/Diákotthon	1 422 564 Ft
Egyéb/Magánszálláshely	395 768 013 Ft
Összesen:	1 303 253 659 Ft

2025-ben összesen ennél valamivel több, **1 412 337 990 Ft** idegenforgalmi adó folyt be ténylegesen az önkormányzathoz, a fentiekén túl részben korábbi évek alapján fizetendő adóból.

VIII. A rövidtávú szálláshelyek ellenőrzése

A. Adóügyi ellenőrzés

Az idegenforgalmi adó bevallása önbevalláson alapul, így a kerületi adóhatóság azt tudja ellenőrizni, hogy az adóalany az idegenforgalmi adóbevallását az előírt határidőben teljesítette-e. A határidőben bevallott, de nem befizetett idegenforgalmi adót végrehajtási eljárás keretében lehet beszédni. Az elmúlt években az önkormányzat egyes szervezeti egységei intenzíven együttműködnek annak érdekében, hogy megakadályozzák az adóbefizetés elkerülését. Az adóhatóságunk egységes nyilvántartást vezet az aktív szálláshely-szolgáltatókról és a bevallási időszak leteltével rögzíti az adóbevallás teljesítését, valamint összevetik az idegenforgalmi adó és az építési adó bevallásokat is. A bevallások elmaradása esetén haladéktalanul intézkednek a bevallások pótltatásáról, amelyek befizetését utána szükség esetén végre is tudják hajtani.

B. Hatósági ellenőrzés

Azt, hogy a rövidtávú szálláskiadás jogszerűen történik-e, a Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztálya **ellenőrzi adatgyűjtéssel és helyszíni ellenőrzéssel**. Az ellenőrizendő szállások több forrásból származnak:

- Lakossági bejelentésből,
- mesterséges intelligencia alapú ellenőrzésből, amely a szálláshely szolgáltató platformokon és a hivatalos nyilvántartásban szereplő szálláshelyeket hasonlítja össze,
- a jegyző kötelező éves ellenőrzési terve alapján (a nyilvántartásba vett szálláshely-szolgáltatót 6 évente legalább egy alkalommal kell hatósági szempontból ellenőrizni),
- A jegyző a szálláshely-szolgáltató NTAK felé történő regisztrációs és rendszeres adatszolgáltatási kötelezettségét évente köteles ellenőrizni,
- Az NTAK felkérheti a jegyzőt, hogy folytasson le ellenőrzést.
- A legfontosabb előírások, amiket a szálláshely üzemeltetőknek be kell tartani:
- A szálláshely-szolgáltatás olyan szálláshelyen folytatható, amely rendelkezik szálláshelykezelő szoftverrel és NTAK regisztrációval, bejelentést tett az önkormányzathoz, valamint adatszolgáltatási kötelezettségének rendszeresen eleget tesz.
- Szálláshely-közvetítői tevékenység útján kínált szálláshely esetén fel kell tüntetni, azonosításra alkalmas és látható módon a szálláshelyre vonatkozó NTAK regisztrációs számot, valamint a szálláshely típusát. Ez azt jelenti, hogy az NTAK regisztrációs számot az online közvetítő platformokon (pl. Airbnb, booking.com) szintén fel kell tüntetni.

Az ellenőrzések során a nyilvántartásban nem szereplő szálláshelyek üzemeltetőit az hivatal munkatársai tájékoztatják a szálláshely-szolgáltatás nyújtásához kapcsolódó kötelezettségeikről, valamint a tevékenység szabályos végzéséhez szükséges tennivalóikról és megfelelő bejelentés menetéről. Ha nem állítja helyre a jogszerű működést, akkor lehetőség van az NTAK rendszerében nem regisztrált szálláshelyet bezáratni, és az üzemeltetőt pénzbírsággal sújtani.

IX. Rövidtávú szálláskiadás – érvek és ellenérvek

A rövidtávú szálláskiadás és a szállásközvetítő platformok az eredeti koncepciótól (*sharing economy*) mostanra teljesen eltávolodtak, és a kínálat jellemzően olyan ingatlanokból áll, amelyeket kifejezetten rövid távú szálláskiadás céljával vásároltak, és egész évben ekként is üzemeltetik. A közvetítő platformok növekedése felgyorsította ezt a trendet és jelentős változásokat eredményezett a helyi gazdaságban és társadalomban. Ezek **a változások lehetnek pozitívak**, például a lakásaikat bérbeadó helyi lakosok és a megnövekedett turizmusból profitáló helyi vállalkozások, valamint ezekből következően az önkormányzat bevételeinek növekedése. Vannak azonban **negatív hatások** is, mint például a lakásárak emelkedése, a lakosok elvándorlása, valamint a helyi közösségek és kultúrák eróziója.

A. A lakáspiacra és a lakhatásra gyakorolt hatás

A rövid távú szálláshelyek ingatlanpiacra gyakorolt hatása jelentős. A rövidtávú szálláskiadás a hosszútávú bérleti piacon elérhető lakások számát csökkentheti, az így jelentkező túlkereslet pedig a lakásárak és bérleti díjak felhajtásához vezethet. Gyakran befektetők vásárolnak és üzemeltetnek tömegesen ingatlanokat kifejezetten rövidtávú kiadási céllal. Ezáltal a lakásturizmus egyre nagyobb részét foglalja el az elérhető ingatlanoknak, azokat hosszabb távra kivonva a lakáspiaci forgalomból.

Nagyobb lakások felosztása: Mivel ezeket az ingatlanokat a jövedelmezőbb hasznosítás végett „feldarabolják”, „garzonosítják”, így azok a szolgáltatással való felhagyás után sem alkalmasak

arra, hogy például egy család lakóhelyéül szolgáljanak. Ezáltal a rövidtávú szálláskiadás tömeges terjedése hozzájárulhat az egyre súlyosabb lakhatási válsághoz is.

Árnyomás a lakásbérleti piacon: A rövidtávú szálláskiadásnak köszönhetően a lakástulajdonosok egyre inkább rövidtávú bérletet választanak hosszútávú bérlés helyett, ami csökkenti a rendelkezésre álló bérlakások számát. Ez különösen problémás a bérleti díjak emelkedése miatt, ami a helyi lakosok számára elérhetetlenné teszi a lakásokat.

Dzsentrifikáció: A turisták áramlása és az újfajta, turistákra optimalizált szolgáltatások hozzájárulhatnak a dzsentrifikációhoz, ami a helyi közösség társadalmi és gazdasági struktúrájának átalakulását és az alacsony jövedelmű lakosok kiszorulását okozhatja.

Épületek és negyedek kiürülése: Sok házban már több a rövidtávra kiadott szállás, mint az állandó lakó, ami az adott házak/utcák/negyedek elnéptelenedéséhez vezet.

B. Lakóközösségre gyakorolt hatások

A rövidtávú szálláskiadás hatásai legközvetlenebbül abban a lakóközösségben jelentkezhetnek, ahol a szálláshely működik. A fővárosba csupán néhány napra, kikapcsolódás és szórakozás céljával érkező (gyakran fiatal) társaságoknak nem a harmonikus közösségi együttélés fenntartása a prioritás, így kevésbé vannak figyelemmel a zavaró magatartásuk (hangoskodás, személtelés) visszaszorítására. Emellett közösségromboló hatással bírhat az is, ha az egykoron állandó jelleggel ott élő szomszéd helyére néhány naponta váltakozó, vadidegen társaságok „költöznek”. A bizalomvesztés, a hagyományos társas kapcsolatok elvesztése káros hatással lehet az ott élők életminőségére is.

Ellenőrizhetőség: A rövidtávú szállások vendégei nem mindig alkalmazkodnak megfelelően a helyi közösség szabályaihoz. A helyi hatóságok nem mindig tudják biztosítani, hogy a kiadott lakások megfeleljenek a közbiztonsági, tűzvédelmi, és egyéb rendeleteknek.

Zaj és rendbontás: A rövidtávú bérletek gyakran magas zajszinttel járnak, ami a házban és a környéken lakókat zavarhatja, különösen éjszakai órákban. A turisták nem mindig tisztelik a helyi szabályokat, ami rendbontáshoz vezethet.

C. A lakosság összetételére és a közszolgáltatásokra gyakorolt hatások

Jól megfigyelhető tendencia a budapesti kerületek állandó lakosságának csökkenése és az agglomerációba vándorlása. Erre a folyamatra a rövidtávú szállások térnyerése többféleképpen lehet hatással. Egyfelől az előző pontban említett lakóközösségi problémák ahhoz is vezethetnek, hogy a „hotel-társasházban” élni tovább nem kívánó személyek a nyugalmasabb életkörülmények reményében kénytelenek „elvándorolni” a turizmus által leginkább érintett területekről akkor is, ha az életük többi része (család, munkahely, iskola stb.) egyébként oda kötné őket. Másfelől a magas bérleti és ingatlanárak a budapesti lakosság csökkenéséhez vezetnek, aminek egyik fő oka a turisztikai célú lakáskiadás elterjedése lehet.

Az állandó lakosság „ideiglenes lakosságra” cserélődése hatással van a kerületi arculatra is. A területről kiszorulhatnak azok a vállalkozások, amelyek nem a turizmus kielégítésére rendeződtek be (fodrászat, szabóság stb.), hiszen a megváltozott keresleti igények miatt nem képesek fenntartani működésüket. A helyüket pedig olyan üzletek veszik át, amelyek kínálatukat a turisták keresetéhez

és az általuk vágyott termékekhez, szolgáltatásokhoz igazítják (szuvenírboltok, drága kézműves sörözők, pékségek.) Ekként a belvárosi kerületek „elturistasodhatnak”, ami ahhoz vezethet, hogy a város polgárai kevésbé érzik otthon magukat saját kerületükben.

A fentiekén túl probléma az is, hogy a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásra berendezkedett lakások az év egy részében üresen állnak, mivel nem tudják mindet folyamatosan kiadni a tulajdonosok. Ennek következtében a negyedek elnéptelenedhetnek, a kerületből eltűnhet a lakosság.

A lakosság érdekei: A lakosoknak joguk van egy élhető, nyugodt környezethez. Ha a szálláskiadók a helyi közösség szempontjait figyelmen kívül hagyják, akkor a hosszú távon helyben élők érdekei sérülhetnek.

Családok kiszorulása és elköltözése: A rövidtávú szálláshely-szolgáltatás terjedése miatt emelkednek a lakbérek és az ingatlanárak, amit sok fiatal vagy kisgyermekes család nem tud megfizetni. A gyermekes családok elköltöznek a külvárosba vagy más településekre, ahol elérhetőbb az ingatlanpiac és élhetőbb a lakókörnyezet. Ennek eredményeként csökken a bölcsődei, óvodai és iskolai férőhelyek iránti kereslet is, különösen a belső városrészekben.

D. Gazdasági hatások

Tulajdonosi jogok: A tulajdonosoknak joguk van eldönteni, hogy miként használják ingatlanjukat, beleértve annak rövidtávú bérbeadását is. A túl szigorú szabályozás csökkentheti a magánszféra védelmét és korlátozhatja a tulajdonosok jogait. A rövidtávú lakáskiadás vonzó és jövedelmező vállalkozási forma, ugyanis többszörös bevételre tehet szert, aki ingatlanát hosszútávú kiadás helyett ekként hasznosítja. Így a rövidtávú szálláskiadás családok megélhetését biztosítja.

Bevéeltermelés: A rövidtávú szálláskiadás sok család esetében lehetővé teszi, hogy a kis méretű vagy más szempontból nem megfelelő (pl. zajos körúti lakás) lakását kiadja és a bevételt saját, jobb körülmények között történő lakhatásának biztosítására fordítsa.

Munkahelyek teremtése: A rövidtávú szálláskiadás segíthet munkahelyek létrehozásában, hiszen az ingatlanok bérbeadásához kapcsolódóan takarítói, recepciós, karbantartói szolgáltatások is szükségesek. Becsléseink szerint öt kis lakáshoz hozzávetőlegesen egy teljes munkaidős foglalkoztatásra van szükség, ami lehet egy teljesállású, vagy több részmunkaidőben foglalkoztatott is. A rövid távú tartózkodásra alkalmas szálláshelyeken és a környező területeken történő foglalkoztatás fontos tényező lehet a helyi turisztikai ágazat növekedése szempontjából is.

Turizmus támogatása: A rövidtávú szálláskiadás lehetőséget ad a turistáknak arra, hogy a város különböző részein, nem csak a hagyományos szállodákban szálljanak meg, ami a helyi gazdaságra is pozitív hatással van, különösen a kerület kisebb vállalkozásaira (éttermek, kávézók, boltok).

Rugalmas bérlet lehetőség: Az Airbnb és más platformok lehetőséget biztosítanak a tulajdonosoknak, hogy rugalmasan bérbe adják ingatlanjaikat, így extra bevételhez juthatnak. Ennek különösen azok a tulajdonosok örülnek, akik nem tudják vagy nem akarják hosszútávra bérbe adni ingatlanjukat. Sokan a bérlő kiköltözésének nagyobb (vélt) biztonsága miatt részesítik előnyben a rövidtávú szálláskiadást a hosszútávúval szemben.

Adóbevétel: A szabályozás lehetőséget ad arra, hogy a kerület megfelelő adókat szedjen a rövidtávú bérletekből, ami visszaforgatható a helyi fejlesztésekbe és a szociális kiadásokba.

E. Lakás- és épületszerkezeti problémák

Lakások feldarabolása: A rövidtávú szálláskiadás gyakran együtt jár a nagyobb alapterületű lakások apró, 8-20 m²-es szállásokra történő feldarabolásával. Ezek a lakások a későbbiekben is csak jelentős költségráfordítással alakíthatók vissza megfelelő minőségű, lakhatásra alkalmas lakóhellyé. Olyan is előfordul, hogy egy lakás formálisan egy lakás marad (tehát nem kell rendeltetésmód-változtatást kérni), de valójában egy bejárat után több kisebb szobát/lakást alakítanak ki egy közös folyosóval.

Veszélyes és szabályellenes lakásátalakítások: A lakossági panaszok alapján a lakásátalakítások nemegyszer az építésügyi előírások és szabályok figyelmen kívül hagyásával történnek. Például amikor egy 120 m²-es lakásból 7-8 lakóegységet alakítanak ki, ahhoz ugyanannyi vizesblokkot is ki kell alakítani. Van olyan lakó, aki arról panaszkodott, hogy egy ilyen átalakítás következtében a hálósobája fölé vizesblokk került.

X. Kitekintés: szabályozó eszközök és megvalósult példák

Az alábbiakban az összes lehetséges beavatkozást felsoroljuk, amelyek segítségével szabályosabbá, átláthatóbbá és fenntarthatóbbá lehet tenni a kerületben a rövidtávú szálláskiadást, mindegyiknek mérlegelve az előnyeit és hátrányait. A már megvalósult intézkedésekhez példákat is kapcsolunk.

A. Időbeli, térbeli és mennyiségi korlátozás

1. Teljes tiltás

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az engedélyezett napok számát nullában határozzák meg, tehát az év egyetlen napján sem lehet a kerületben rövidtávon szállást kiadni. Ezt alkalmazta például a Terézvárosi Önkormányzat.

Előny:

- Megállítja a kerület kiüresedését.
- Szélesíti a hosszú távra elérhető bérlakás állományt.

Hátrány:

- Jelentős adóbevétel-veszteséggel jár.
- Növelheti az illegális kiadások számát.
- A kiadó személyek számára bevételecsökkenést eredményezhet.

2. A kiadható napok számának korlátozása

Számos, turisztikai szempontból jelentős európai nagyváros él a szabályozás azon formájával, hogy az egy évben kiadásra fordított napok számát korlátozza. Ezzel a szabályozással az a cél, hogy a befektetési célú lakástulajdonosok visszatérjenek a rövid távú lakáskiadási piacról a hosszú távú lakáspiacra. Ezzel tudatosan nem szabályozzák azon lakástulajdonosok bérbeadását, akik saját,

életvitelszerűen használt lakásukat szeretnék rövid időre kiadni azon időtartamra, mikor nem tartózkodnak otthon (ilyen jelenleg feltételezhetően alig van a kerületben). Kérdés, hogy milyen módon lehet ellenőrizni a kiadott napok számát (pl. az adózási adatok segítségével) és ez milyen látenciát fog eredményezni.

Előny:

- A kettőtől négy hónapig terjedő maximalizálás előnye, hogy a turisztikai szezon idejére lehetővé teszi rövid távú kiadást, míg az év fennálló maradék részében a hosszabb távú kiadásra ösztönöz.
- Hatékony lehet a „professzionális lakáskiadók” és az egy kézben koncentrálódó Airbnb „nagyhatalmak” kialakulásával szemben.
- Az egész házakat üzemeltető cégeket a szállodává alakulásra ösztönzi, ami átláthatóbb és egyértelműbb szabályozást és kötelezettségeket jelent.

Hátrány:

- Adóbevétel-veszteséggel jár (de kevesebbel, mint a teljes tiltás).
- Növelheti az illegális kiadások számát.
- Nem biztos, hogy hatással lesz a hosszútávú lakásbérleti piacra.

3. Differenciált korlátozás

A jelenlegi jogszabályi keretek között lehetséges az egyes kerületi negyedekre eltérő jogi szabályozást (rendeletet) alkotni.

Előny:

- Egyenlőbben oszlik el a kerületben a rövidtávú szálláskiadással járó terhelés.
- Azokon a részeken, ahol túlturizmus van, ennek gátat tudunk szabni.
- A kerület olyan részeire is tudunk turistákat “csalogatni”, amit eddig nem ismertek.

Hátrány:

- A kerület kevésbé frekventált területeire is nyomást helyezünk a lakbérek és a lakásárak tekintetében.
- Azokon a helyeken, ahol nem engedünk (további) bejelentéseket, elterjedhet újra az illegális szálláskiadás.

4. Építési szabályozás

a) Rendeltetés meghatározása társasházi vagy övezeti szinten

Lehetőség van arra, hogy egy önkormányzat **maximalizálja egy épületen vagy övezeten belül azt, hogy a lakások hány százalékát lehet rövidtávú szálláskiadásra használni.**

Belváros-Lipótváros önkormányzata például azt a szabályozást vezette be, hogy meglévő lakóépületen belül az egyéb szálláshelyek vagy magánszálláshelyek száma nem haladhatja meg a házban található összes egység 5%-át.

Zuglóban a kialakítható szállás jellegű rendeltetés arányát az egyes övezetekben az ún. szintterület arányában határozza meg az építési szabályzat.

Erzsébetvárosban egy adott övezetben, illetve épületenként elhelyezhető lakó- vagy szállásegységek számát határozza meg az építési szabályzat, amivel a lakások felaprózódását lehet korlátozni.

b) Méretbeli korlátozás meghatározása

Lehetőség van arra, hogy az egyes helyiségek minimális méretét (szobaméret) szabályozzuk például úgy, hogy nem lehet szálláshelyet létrehozni olyan lakásban, amiben nincs egy minimum méretben meghatározott szoba. A józsefvárosi kerületi építési szabályzat jelenleg tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, hogy egy lakásnak legalább 30 m² alapterületűnek kell lennie és az egy épületben kialakított lakások átlagos területe nem lehet kisebb 50 m²-nél.

c) Szálláshelyek akadálymentessége

A rövidtávú szállások létesítésénél a TÉKA előírja az egyenlő esélyű hozzáférést, ami lényegében az **ingatlan akadálymentesítését jelenti**. A szabály alapján a szállás jellegű épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei tegyék lehetővé (többek között) az egyenlő esélyű hozzáférést és használatot. A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell tehát azt is, hogy a szállás ezeknek az előírásoknak megfelel-e.

B. Társasházi törvény szerinti szabályozás

A társasházakról szóló törvény alapján a kerületi önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok szerint – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit. Hasonló feltétel magánszálláshelyek esetében is előírható.

Jelenleg az ennek megfelelő önkormányzati rendelet hatálya a lakóépületekben nem lakás céljára szolgáló helyiségekben működő üzletekre terjed ki. E rendelet módosításával vagy újraalkotásával szabályozható lenne **az összes, nem „lakás” rendeltetésű helyiségben** (iroda, üzlet, szállás stb.) **történő rövidtávú szálláskiadás**. Például elő lehet írni azt, hogy a társasháznak hozzá kell járulnia a rövidtávú szállásként történő hasznosításhoz. Az előírások be nem tartása esetére a közösségi együttélés szabályai között bírságot is meg lehet határozni.

C. A rövidtávú szállások átláthatóságának növelése

Annak érdekében, hogy a társasház lakói minden rövidtávú szállás esetén hozzáférjenek azokhoz az információkhoz, amelyek egyértelműen jelzik, hogy a szálláshely jogszerűen működik-e és ki az üzemeltetője, helyi rendeletben kötelezővé lehet tenni azt, hogy a **szálláshelyadó feltüntesse az NTAK számát és az elérhetőségét a szállás külső felületén**.

D. A társasházak támogatása az érdekeik érvényesítésében

Egy önkormányzat a társasházi lakóközösségek jog- és érdekérvényesítését több módon is tudja támogatni. Fontos szerepe lehet a társasházak képzésének és jogi támogatásának, hogy tisztában legyenek azzal, hogy mire érdemes figyelniük és mikor kell bejelentést tenni a kormányhivatalhoz (építésügyi ügyekben) vagy az önkormányzathoz (településképi ügyekben).

- **Kommunikációs kampány** keretében tájékoztatni lehet őket, hogy milyen lehetőségeik vannak az SzMSz-módosítással, hogyan akadályozhatják meg a lakások szétदारabolását és veszélyes felújítását, valamint, hogy milyen problémával hova, melyik hatósághoz fordulhatnak jogi segítségért.
- Még jobban meg lehetne erősíteni az **önkormányzat ingyenes jogsegélyét a társasházak felé** (akár célzott promócióval, akár kapacitásnöveléssel).
- Szervezni lehet **képzéseket és tapasztalatszere-alkalmakat**, ahol lakók szakemberekkel és egymással is megbeszélhetnék a problémáikat és az esetleges megoldásokat.
- Ki lehetne adni egy átfogó **kisokost**, ami összefoglalja a fentiek eredményét.

E. Hatósági ellenőrzés még hatékonyabbá tétele

Együttműködés a rövidtávú szálláshely-szolgáltató platformokkal: Együttműködés kialakítása hirdetési platformokkal (Airbnb, Booking.com) annak érdekében, hogy biztosítsanak az önkormányzat számára a mostaninál részletesebb adatokat a náluk hirdetőkről, hogy a hatósági ellenőrzéseket még hatékonyabbá lehessen tenni, valamint egy protokoll kialakítása arra, hogy a rendszeresen problémát okozó vagy szabálytalan szálláskiadók hirdetéseit levegyék a hirdetési felületről.

Hatósági ellenőrzés kommunikációja: Fontos, hogy a hivatal kötelező és önként vállalt ellenőrzései továbbra is folyamatosan és rendszeresen történjenek és az is, hogy erről a nyilvánosság felé is intenzíven kommunikáljon az önkormányzat. Az intenzív ellenőrzésnek és a széleskörű kommunikációnak várhatóan a szállások jogkövető magatartása lesz az eredménye mind az engedélyeztetés, mind az adózás területén.

F. Országos szabályozás megalkotása

Annak érdekében, hogy a különböző települések és kerületek rövidtávú szállásokkal kapcsolatos szakpolitikája ne egymással versenyezzen, hanem egymást erősítse, egységes országos szabályozás bevezetésére van szükség. Ezen kívül szükség van a kivethető adó mértékének rugalmasabbá tételére is, hogy a települési önkormányzatoknak több bevétele származhasson a náluk történő turizmusból. Mindezek érdekében felterjesztéssel érdemes élni a Parlament felé.

XI. A Józsefvárosi Önkormányzat javaslata a rövidtávú szálláskiadás szabályozására és korlátozására

A fenti adatok, lehetőségek és szempontok alapos átgondolásával, a Józsefvárosi Önkormányzat az alábbi intézkedéseket javasolja a rövidtávú szálláskiadással kapcsolatban.

A. A szabályozás céljai

A rövidtávú szálláshelyekre Budapesten moratórium van érvényben 2026 végéig. Ez azt jelenti, hogy addig új szálláshelyet nem lehet létesíteni. A moratórium lejárt utáni időszakra a Józsefvárosi Önkormányzat egy részletes szabályozási javaslattal készül, amelyet az alábbiakban mutatunk be.

Ez a szabályozás a tipikusan Airbnb vagy más hasonló platformon kiadott lakásokra és helyiségekre vonatkozik. Jogi értelemben a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 39. és 40. pontja szerinti magánszálláshely és egyéb szálláshely szabályozását tervezzük.

A szabályozás kidolgozása során az alábbi szempontok vezéreltek minket:

- a) segíteni szeretnénk a lakhatás megfizethetőségét és hozzáférhetőségét, ezért korlátozni szeretnénk a rövidtávú szállások számát,
- b) noha a jogszabályok lehetőséget biztosítanak rá, a rövidtávú szálláskiadást nem kívánjuk betiltani a kerületben,
- c) egyensúlyt szeretnénk teremteni a lakhatási igények, a kerületben élők nyugalma és a gazdasági szempontok között,
- d) biztosítani szeretnénk, hogy a társasházakban a lakók legyenek többségben és ne a rövidtávú szállásokat kiadók,
- e) a Palotanegyed és a Corvin negyed túlterhelt, túl sok rövidtávú szállás található itt, ezért ezeket hosszú távon csökkenteni szeretnénk anélkül, hogy ellehetetlenítsük a működésüket,
- f) a többi negyedben kiegyensúlyozott, a negyedekhez illeszkedő számú rövidtávú szálláshelyet szeretnénk engedni.

B. A javasolt szabályozás felépítése

A tervezett szabályozásnak három eleme van:

1. **felső korlát meghatározása olyan módon, hogy csak a társasházban található ingatlanok bizonyos százalékának megfelelő számú rövidtávú szállás működhet,**
2. **rövidtávú szállás létesítésének társasházi hozzájáruláshoz kötése,**
3. **tájékoztató tábla kötelező kihelyezése** a rövidtávú szállásokhoz az üzemeltető elérhetőségével.

1. Százalékos korlát meghatározása

Az önkormányzat háromszintű szabályozást szeretne bevezetni: kerületi, negyed, és társasházi szinten. Ez azt jelenti, hogy a rövidtávú szállások számára meghatározunk egy kerületi maximumot, ezen kívül egy negyed szintű maximumot, és azt is, hogy egy-egy társasházban a lakásoknak legfeljebb mekkora része lehet rövidtávú szállás.

Néhány példán keresztül bemutatva látszik ez az alábbi táblázatban. Ebben a példában egy Orczy negyedben lévő társasházban szeretne valaki rövidtávú szállást üzemeltetni. Az egyes sorok mutatják a három szintű szabályozást: egész Józsefvárosban a lakások 4%-ának megfelelő számú rövidtávú szálláshely lehet, a negyedben 2%, a társasházban 10%-os korlát érvényesül. Az első példában (Példa 1) a kérelem mindegyik feltételnek megfelel, ezért engedélyezhető. A második példában (Példa 2) a bejelentés a kerületi korlát alatt van, de az Orczy negyedre vonatkozó 2%-os korláton már felül. Tehát ez azt jelenti, hogy ebben a képzeletbeli esetben az Orczy negyedben már

a lakások 2%-ának megfelelő számú rövidtávú szállás van. Ezért mindegy, hogy egyébként a kerületben még lenne hely rövidtávú szállásoknak, és a társasházban is beleférne még, ezt a kérelmet az önkormányzat nem fogja jóváhagyni. A többi példa ehhez hasonló logikára épül.

	Korlát	Példa 1	Példa 2	Példa 3	Példa 4
Egész Józsefváros (kerület)	4%	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés e feletti: TILOS
Orczy negyed	2%	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés e feletti: TILOS	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés ez alatti: OK
Társasház	10%	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés ez alatti: OK	A bejelentés e feletti: TILOS	A bejelentés ez alatti: OK
Döntés		OK	TILOS	TILOS	TILOS

2. Társasházi hozzájáruláshoz kötés

Ennek keretében az önkormányzat akkor engedélyezi rövidtávú szállás kialakítását, ha a fenti korlátoknak való megfelelésen túl, ahhoz a társasházi közgyűlés is hozzájárul. Ez azt jelenti, hogy a rövidtávú szálláshely bejelentése előtt az önkormányzatnál be kell mutatni a támogató társasházi közgyűlési döntést.

3. Tájékoztató tábla kihelyezése

Sokszor érkezik panasz az önkormányzathoz amiatt, hogy egy társasház lakói nem tudják, ki adja ki a házukban található rövidtávú szállást és nem tudnak vele közvetlenül kommunikálni. E javaslat értelmében a rövidtávú szálláshelyekre a lakás ajtaján fel kell hívni a figyelmet és meg kell jelölni az üzemeltető elérhetőségét és esetleg más adatokat. Ennek az a célja, hogy láthatóak legyenek a rövidtávú szállások és lehessen tudni, hogy probléma esetén (például hangoskodás, szemetelés, tűz esetén) kit kell értesíteni. Az egységes esztétikai megjelenés és a rendezett településkép érdekében ennek kialakítása, anyaghasználata elő lesz írva.

C. Részletesen a százalékos korlátról

A három fenti elemből (százalékos korlát, társasházi hozzájáruláshoz kötés, tájékoztató tábla) a százalékos korlát a legfontosabb és legösszetettebb. Ezért erről az alábbiakban részletesen lesz szó.

1. Kerületi szintű szabályozás – a nagy kép

Józsefvárosban jelenleg 48 444 lakás és 1 707 bejelentett rövidtávú szálláshely van, vagyis jelenleg a lakások 3,52% százalékát hasznosítják hivatalosan rövidtávú szállásként.

Kerületi szinten **4%-os korlát bevezetését javasoljuk**, ami korlátozott növekedést enged, így 0,48 százalékpontos növekedési tartalék áll rendelkezésre. Ez 230 új szálláshely engedélyezését tenné lehetővé a mostani 1 707 darab szálláshelyen túl (így összesen maximum 1937 darab szálláshely lenne engedélyezve a kerületben).

Ennek a növekedési lehetőségnek a felhasználása kulcskérdés: nem mindegy, hogy ez a növekedés tovább erősíti-e a már túlterhelt városrészeket, vagy kiegyensúlyozottabb térbeli eloszlást eredményez.

2. Negyedszintű szabályozás – a területi egyensúly megteremtése

A kerületi szintű korlátozás alatt helyezkedik el a negyedszintű szabályozás. A kerületben jelenleg megfigyelhető, hogy:

- a Palotanegyed (7,97%) és a Corvin negyed (7,14%) már túlterhelt,
- a Csarnok negyed (3,96%) és a Népszínház negyed (3,42%) közelíti a határt, (a Kerepesdűlő kevés lakással rendelkezik, az arány itt 2,15%),
- más negyedekben az arány minimális.

A javasolt szabályozás ezért négy kategóriába sorolná a negyedeket és negyedenként az alábbi korlátokat határozná meg 1-től 6%-ig:

Negyed	Jelenlegi arány	Javasolt arány
Palotanegyed	7,97%	6,00%
Corvin	7,14%	6,00%
Csarnok	3,96%	4,00%
Népszínház	3,42%	4,00%
Kerepesdűlő	2,15%	4,00%
Magdolna	0,88%	2,00%
Orczy	0,39%	2,00%
Losonci	0,38%	2,00%
Százados	0,28%	1,00%
Ganz	0,30%	2,00%
Tisztviselőtelep	0,08%	1,00%

A Palotanegyedben és a Corvin negyedben, ahol már most is túl sok rövidtávú szálláshely működik, a jelenleginél alacsonyabb arányt határoznánk meg, vagyis szeretnénk, ha itt arányaiban kevesebb rövidtávú szállás lenne. A javasolt szabályozás csak hosszú távon (évek alatt) fejt ki a hatását, mert jelenleg kiadott, szabályos engedélyt senkitől nem venne el az önkormányzat. Nincs tehát szó visszamenőleges jogalkotásról vagy a meglévő, már engedélyezett szállások betiltásáról. A szabályozás akkor fejt ki a hatását, ha tulajdonosváltás, az üzemeltető cég átalakulása vagy más miatt a rövidtávú szállás egyébként megszűnik, vagy átalakul és új bejelentés lenne szükséges. Új rövidtávú szállás viszont ezekben a negyedekben nem létesülhet addig, ameddig a rövidtávú szállások aránya a lakásokhoz képest 6% alá nem csökken.

A Csarnok negyedben, a Népszínház negyedben és a Kerepesdűlőn 4%-os korlátozást javaslunk. Ez azt jelenti, hogy ezek a negyedek vegyesen lakó és egyéb funkciójúak, ez az arány egyensúlyt

teremt a lakhatási célok és az üzleti igények között. A 4%-os korlát ezekben a negyedekben azt jelenti, hogy a Csarnok negyedben a jelenlegi 277-hez képest további 2 darab, a Népszínház negyedben a jelenlegi 188-hoz képest további 27 darab, a Kerepesdűlőn a jelenlegi 20-hoz képest további 9 darab rövidtávú szállás jöhet létre.

A Magdolna, Orczy, Losonci, Százados és Ganz negyedekben, valamint a Tisztviselőtelepen a rövidtávú szállások aránya nagyon alacsony, ezért ezekben a negyedekben 1 és 2%-os korlátot javasunk. Ez egyértelműen kifejezi, hogy ezek a negyedek lakó funkciójúak, szálláshelyek elvértve fordulnak csak elő, de van minimális lehetőség a növekedésre.

3. Társasházi szintű szabályozás – a házak védelme

A kerületi és negyed szintű szabályozás alatti utolsó szint a társasházi szintű előírás. Az alábbiak szerint a társasházakon belül 10-20% közötti korlátot javasunk. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy minden társasházban ilyen magas arányú lehet a rövidtávú szállások száma, hiszen ezt megakadályozzák a negyed és kerületi szintű korlátok. Ha tehát egy társasházban az engedélyezni kért rövidtávú szálláshely csak a 9. százaléknál van – és így még engedélyezhető lenne –, de a negyedben vagy a kerületben már határon felüli (például a negyedben a korlát 4%, és ez már telítve van), akkor az a rövidtávú szálláshely nem nyithat meg.

A házakra vetítve a szabályozás célja, hogy a rövidtávú szálláshelyet üzemeltető ingatlantulajdonosok aránya sehol se kerüljön többségbe, és meg se közelítse a többséget. A rövidtávú szálláshelyek hatása ugyanis legközvetlenebbül az épületekben jelentkezik. Amennyiben egy társasházban a nem életvitelszerűen ott tartózkodó személyek aránya meghalad egy bizonyos szintet, az épület működése megváltozik: a lakóház közösségi tereinek használata, a közös költségekhez való viszony, a zajterhelés, valamint az általános együttélési normák is átalakulnak. Ez hosszabb távon a lakóközösségek felbomlásához, a társasházak állapotának romlásához és a lakófunkció visszaszorulásához vezet. Ez a szabályozási szint biztosítja, hogy a szabályozás ne csak mennyiségi, hanem közösségvédelmi eszköz is legyen, és a rövidtávú szálláshelyet üzemeltetők ne is közelíthessék meg a társasházi közgyűlésben a többséget.

A társasházak esetében területileg differenciált korlátozást javasunk, amely a Palota- és Corvin negyedben a társasházi lakások maximum 20%-ában elfogadja a rövidtávú szállásokat, a többi negyedben maximum 10-15%-os korlátot határoz meg. A különbségtétel oka ugyanaz, mint a negyed szintű korlátok közti különbségnek: a belső negyedek nem csak lakóházas jellegűek, itt sok üzlet, kávézó, vendéglátóhely működik, vagyis itt jogos lehet több rövidtávú szálláshelyet engedni.

Szabályozási cél:

- az állandó lakók többségének elősegítése a társasházi közgyűlésen,
- a „szálláshellyé váló társasházak” kialakulásának megakadályozása,
- a közösségi stabilitás megőrzése.

Az alábbi táblázat mutatja be, hogy a rövidtávú szállások darabszáma hogyan viszonyul az egy épületen belüli összes lakás számához képest a legjobban érintett negyedekben. Tekintettel arra, hogy jelentős számú társasházban a rövidtávú szállások száma mindkét modell arányait jelenleg meghaladja, ezért a gyakorlatban a szabályozás bevezetése jelentős számú társasházban szálláshely létesítési moratóriumot eredményez addig, ameddig a kívánt százalék alá nem süllyed a rövidtávú szállások aránya.

Rövidtávú szállások aránya az épületeken belül a lakások számához képest	Az egyes sávokba eső rövidtávú szálláshelyek darabszáma				
	Teljes kerület	Palotanegyed	Corvin negyed	Csarnok negyed	Népszínház negyed
0-10%	387	107	66	89	49
10-20%	74	38	12	13	10
20-30%	20	9	7	1	2
30-40%	11	6	1	4	0
40-50%	2	1	0	0	0
50-60%	4	4	1	0	0
60-70%	1	0	0	0	0
70-80%	0	0	0	0	0
80-90%	0	0	0	0	0
90-100%	4	1	3	0	0
Javasolt határ:	<i>Negyedenként eltérő</i>	20%	20%	15%	15%

Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanoknál minden tulajdonos hozzájárulása szükséges, ilyen esetekben nem értelmezhető a társasházi közgyűlés hozzájárulása. Ilyen például a Tisztviselőtelepen fordul elő, ahol egy házban ténylegesen több külön lakás van, de az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll.

D. Összefoglalás

Az önkormányzat háromszintű szabályozást szeretne bevezetni: kerületi, negyed, és társasházi szinten. Ez azt jelenti, hogy a rövidtávú szállások számára meghatározunk egy kerületi maximumot (1), ezen kívül egy negyed szintű maximumot (2), és azt is, hogy egy-egy társasházban a lakásoknak legfeljebb mekkora része lehet rövidtávú szállás (3).

Az alábbi táblázat összefoglalja és bemutatja a jelenlegi állapotot és a fentiekben leírt javaslatot:

1. A Teljes kerületre vonatkozóan 4%-os korlát érvényesülne. Eszerint a jelenlegi állományhoz képest maximum 230-cal több, összesen 1937 darab rövidtávú szálláshely üzemelhet a kerületben. Ennél, a szabályozás szerint, semmilyen területi eloszlásnál sem adható ki több engedély.
2. A táblázat tartalmazza:
 - a negyed szintű korlátot (Rövidtávú szállás max. aránya (%)),
 - ennek darabszámban megjelenő hatását (Negyedszintű max. növekmény (db)),
 - és azt, hogy a javaslat összesen hány rövidtávú szállást eredményez az adott negyedben (A negyedben engedélyezhető max. rövidtávú szállás (db)).Látható, hogy míg a Palotanegyed és Corvin negyed vonatkozásában már a negyedszintű korlát feletti számú rövidtávú szállás üzemel, más negyedekben lehetőség van további engedélyek kiadására.
3. A táblázat a negyedenként meghatározott, 10-20% közötti, társasházi szintű korlátot is bemutatja.

(2) Negyed	Jelenleg			Javaslat			(3) Társasház (%)
	Lakások (db)	Rövidtávú szállás (db)	Rövidtávú szállás aránya (%)	Rövidtávú szállás max. aránya (%)	A negyedben engedélyezhető max. rövidtávú szállás (db)	Negyedszintű max. növekmény (db)	
Palotanegyed	7 380	588	7,97%	6,00%	442	-146	20%
Corvin	7 941	567	7,14%	6,00%	476	-91	20%
Csarnok	6 942	275	3,96%	4,00%	277	2	15%
Népszínház	4 704	161	3,42%	4,00%	188	27	15%
Kerepesdűlő	512	11	2,15%	4,00%	20	9	10%
Magdolna	6 283	55	0,88%	2,00%	125	70	10%
Orczy	5 908	23	0,39%	2,00%	118	95	10%
Losonci	4 761	18	0,38%	2,00%	95	77	10%
Százados	2 167	6	0,28%	1,00%	21	15	10%
Ganz	668	2	0,30%	2,00%	13	11	10%
Tisztviselőtelep	1 178	1	0,08%	1,00%	11	10	10%
				A negyed szintű szabály hosszú távú hatása (db):	1786	79	

	Lakások össz. (db)	Rövidtávú szállás össz. (db)	Rövidtávú szállás aránya össz. (%)	Rövidtávú szállás max. aránya (%)	A kerületben engedélyezhető max. rövidtávú szállás (db)	Kerületszintű max. növekmény (db)
(1) Teljes kerület	48 444	1707	3,52%	4%	1 937	230

Rövid távon a teljes kerületre vonatkozó korlát érvényesül: a jelenlegi helyzethez képest kerületszinten további 230 engedély kiadható, amennyiben az negyed és társasház szinten engedélyezhető. Hosszú távon azonban a negyedszintű korlát érvényesül majd, mivel a Palota- és Corvin negyedekben nem adható ki több engedély, ezekben a negyedekben jelenleg 237-tel több rövidtávú szállás üzemel, mint a negyedekre vonatkozó 6%-os korlátozás. Így idővel az itt megszűnő szálláshelyek engedélyei már nem adhatóak ki új szálláshelyeknek, a rövidtávú szálláshelyek száma pedig beáll a negyedekben engedélyezett arányokra, amely összesen 1786 darab-ot, a jelenlegihez képest 79-cel több engedélyt jelent.

Időrend

A szabályozást az alábbi menetrendben tervezzük elfogadni:

1. társadalmi egyeztetés vélemények fogadása: 2026. május 31-ig,

2. a beérkezett vélemények alapján képviselő-testületi döntés a szabályozás lényegéről, fő irányairól: 2026. nyár,
3. jogi előkészítés, társadalmi egyeztetés a szabályozás részleteiről: 2026. nyár/ősz,
4. végleges rendelet elfogadása: 2026. ősz,
5. hatálybalépés: 2027. január 1. (a 2026-os moratórium lejárta után).

Az időrendből látható, hogy a szabályozás tartalmának lényege idén ősszel ismert lesz, azt a képviselő-testület várhatóan ekkor fogadja el. Ez azért fontos, mert így kellő felkészülési idő áll majd mindenki rendelkezésére az új szabályozás hatályba lépése előtt.

E. Megjegyzés: az adatok forrása

Az összes albetét számát és ezen belül a lakásszámot a 2026. január 1-i állapot szerint vizsgáltuk, a rövidtávú szálláshelyek adatait a 2026. márciusi állapot szerint vettük figyelembe. Annak beazonosítása, hogy mi minősül lakásnak, nem magától értetődő, mert az ingatlannyilvántartás erről szóló mezője számtalan jellegű bejegyzést tartalmaz. A józsefvárosi ingatlanok összesen 293 féle bejegyzést tartalmaznak, ebből 29 féle megnevezés utal lakásra, például: lakás, lakóház, lakóépület, műteremlakás, öröklakás, szövetkezeti lakás, szükséglakás, üzletlakás és ezek különféle kombinációja.

Az önkormányzati tulajdonú, nem albetétesített ingatlanok esetében gondot jelent, hogy az ingatlannyilvántartás egy egységként tartalmazza az egész épületet, és nem tartalmazza a valós lakásszámot és az egyéb helyiségek számát. Ezeket az adatokat az önkormányzati vagyonkataszterből egészítettük ki. Az ilyen ingatlanok száma 114 darab, ezen ingatlanok összes lakásszáma 2013 darab, az összes helyiség (nem lakás) száma 221 darab, tehát összesen: 2234 darab „albetétről” van szó. Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok (például a Tisztviselőtelepen álló olyan házak, ahol ténylegesen több lakás van kialakítva, de az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll) sincsenek albetétekre bontva, ezért ha itt ténylegesen több lakás van kialakítva, az az adatokban nem látszik. Ez összesen körülbelül 178 darab lakást tartalmazó ingatlant érint (a pontos számot nem lehet megállapítani, ezért becslést alkalmaztunk), ami csak kismértékű bizonytalanságot eredményez az adatokban.

F. További szabályozási eszközök

1. Ellenőrzés

- A hatósági ellenőrzésre minden évben részletes terv készüljön és ezt nyilvánosan és széles körben kommunikáljuk is.

2. Képzés

- Az önkormányzat tájékoztató programot indít a társasházak támogatására, hogy ismerjék, és be tudják tartatni a meglévő és újonnan megalkotott szabályokat.

3. Felterjesztés

- A Józsefvárosi Önkormányzat 2026. március 26-án elfogadott 64/2026. (III. 26.) képviselő-testületi határozatával élt a felterjesztési jogával és javaslatot tett a Kormánynak a következőkre:
 - a) intézkedjen a rövidtávú szálláshelykiadás – az időbeli korlátozására irányuló felhatalmazáson túl – országos szintű szabályozását megvalósító jogszabály megalkotásáról;
 - b) intézkedjen annak érdekében, hogy a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ a helyi önkormányzatok számára szolgáltatson rendszeresen adatot a rövidtávú szálláshelykiadás országos, illetve helyi alakulásáról;
 - c) intézkedjen olyan jogszabály megalkotásáról, amely kötelezővé teszi a rövidtávú szálláshely létesítéséhez a rövidtávú szálláshely helyszínének (építmény, építmény rendeltetési egysége) kereskedelmi hatóság általi vizsgálatát építési és településképi követelményeknek való megfelelés szempontjából, bármely szálláshelytípus esetén;
 - d) nyújtson be törvényjavaslatot az Országgyűléshez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény olyan módosítására, amely előírja a társasház hozzájárulását a társasházban található rendeltetési egység rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításához, vagy lehetővé teszi egységesen a társasházi hozzájárulás előírását önkormányzati rendeletben, bármely szálláshelytípus esetén;
 - e) nyújtson be törvényjavaslatot az Országgyűléshez a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény olyan módosítására, amely megemeli az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete mint adóalap alapján számított építményadó mértékének felső határát, valamint lehetővé teszi az idegenforgalmi adó mértékének szállástípusonként, illetve területenként differenciált szabályozását.