

**BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
(JÓKÉSZ)**

**4. SZÁMÚ ESETI MÓDOSÍTÁSA**

**A KERÜLETBEN LÉTESHTETŐ SZÁLLÁSHELYEK  
RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSÁRA VONATKOZÓAN**



Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros  
Önkormányzata megbízásából készítette

az

**Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft.**



2026

# TERVEZŐK NÉVSORA



*székhely:*  
1112 Budapest, Brassó út 63.  
*tervezőiroda:*  
1092 Budapest, Kinizsi utca 21-25. I./3.  
  
+361 466-2018  
urbanitas@urbanitas.hu  
www.urbanitas.hu

Felelős tervező:  
**Beleznai Teodóra**  
okl. településmérnök  
TT 01-6979

Vezető tervező:  
**Berényi Mária**  
okl. építészmérnök  
TT/1 01-0654

Józsefváros főépítésze:  
**Perényi László**

.....

A dokumentáció Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal  
Városépítészeti Irodája munkatársainak közreműködésével készült.

Az anyagban felhasználásra kerültek a jelenleg készülő józsefvárosi településterv megalapozó  
munkarészeinek fejlesztési dokumentumokra, turizmusra és lakásállományra vonatkozó fejezetei,  
melyet a HÉTFA Kutató Kft. (Baranyai Zsolt és Foki Imre Bence) készített.

**Beleznai Teodóra**

ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BEVEZETŐ</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>1. BEVEZETŐ</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>                             | <b>7</b>  |
| <b>2. HELYZETELEMZÉS- ÉS ÉRTÉKELÉS</b>                                   | <b>8</b>  |
| 2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI, VALAMINT EGYÉB JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET      | 9         |
| 2.2.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYI ÖSSZEFOGLALÓ                                 | 9         |
| 2.2.2. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSTERVE (FTT ÉS BFRSZ)                    | 11        |
| 2.2.3. HATÁLYOS JÓKÉSZ                                                   | 15        |
| 2.2.4. JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSI SZABÁLYZATOK TARTALMA, TAPASZTALATAI | 16        |
| 2.3.1. BUDAPESTI LAKHATÁSI HELYZET                                       | 18        |
| 2.3.2. KERÜLETI LAKÁSÁLLOMÁNY ÉS LAKÁSHASZNÁLAT                          | 18        |
| 2.3.3. TURIZMUS                                                          | 21        |
| 2.3.4. A LAKHATÁSI HELYZET ÉS A RÖVIDTÁVÚ SZÁLLÁSKIADÁS ÖSSZEFÜGGÉSE     | 21        |
| <b>3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>                                         | <b>38</b> |
| 3.1.1. SZÁLLÁSHELYEKRE VONATKOZÓ ÁGAZATI JOGSZABÁLYOK TARTALMA           | 38        |
| 3.1.2. AZ OTÉK SZÁLLÁSHELYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI                       | 41        |
| 3.3.1. A KORLÁTOZÁS ESZKÖZÉNEK MEGVÁLASZTÁSA                             | 46        |
| 3.3.2. A TÁRSASHÁZI (ÉPÜLETEN BELÜLI) ARÁNY MEGHATÁROZÁSA                | 47        |
| 3.3.3. A TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS                                        | 49        |
| 3.3.4. A SZÁLLÁSHELYTÍPUSOK KEZELÉSE                                     | 49        |
| 3.3.5. A TARTÓS BÉRBEADÁS ELHATÁROLÁSA                                   | 50        |
| 3.3.6. AZ ORSZÁGOS SZABÁLYOZÁSI KERET MEGVÁLASZTÁSA                      | 51        |
| 3.3.7. A MENNYISÉGI KORLÁT MÉRTÉKEGYSÉGE ÉS VISZONYÍTÁSI ALAPJA          | 52        |
| 3.3.8. A SZABÁLYOZÁS SZERKEZETE ÉS A RENDELETI MUNKAMEGOSZTÁS            | 52        |
| 3.3.9. SZINTÉZIS: A NÉGYRÉTEGŰ SZABÁLYOZÁSI MODELL                       | 53        |
| <b>4. MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETRE, INFRASTRUKTÚRÁRA GYAKOROLT HATÁSA</b>       | <b>54</b> |
| <b>5. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA</b>      | <b>55</b> |



# 1. BEVEZETŐ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros (továbbiakban: Józsefváros) közigazgatási területére vonatkozóan az Önkormányzat Képviselő-testülete a *45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletével* alkotta meg a kerület építési *szabályzatát (továbbiakban: JÓKÉSZ)*, amely 2024. április 1-én lépett hatályba. A JÓKÉSZ elfogadása óta eddig kétszer módosult, harmadik eseti módosítása jelenleg folyamatban van.

Jelen módosítás elsősorban a rövidtávú szálláshelyek – a kereskedelmi szabályozás fogalomrendszere szerinti magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek – létesítésének és elhelyezésének építésjogi feltételeit vezeti be a JÓKÉSZ-be, ezen túlmenően pedig rendezi a további szállás jellegű rendeltetések, így különösen a közösségi szálláshely elhelyezhetőségét is. A módosítás a Képviselő-testület által elfogadott, a rövidtávú szálláskiadás kerületi szabályozásáról szóló koncepció végrehajtását szolgálja, és a teljes közigazgatási területre kiterjed.

A JÓKÉSZ jelen dokumentumban ismertetett, 4. számú eseti módosításáról a Képviselő-testület a *273/2025. (XII. 11.) számú határozatával* döntött, egyúttal elfogadta az előterjesztés mellékletét képező főépítész feljegyzést. A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. rend.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárással* zajlik.

„**68. § (1)** A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Jelen módosítás mind a három fent felsorolt feltételnek megfelel – célja egyedül a hatályos KÉSZ rendelet normatív szövegének módosítása.

Az indító KT határozat mellékletében szereplő főépítész feljegyzés, valamint az ez alapján kiírt, közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzési eljárásban meghatározott tartalom az alábbiakat tartalmazza:

„A módosítás célja a tárgyban is szereplők alapján:

- településrendezési szerződésekkel kapcsolatos szabályozás megfogalmazása, szintterületi mutató kedvezmény szabályok kiegészítése
- szálláshelyekre vonatkozó szabályozás bevezetése (magasabb szintű jogszabályokban szereplőkkel összhangban)
- ellentmondások, hibák, elírások javítása, korrigálása (pl. építési helyre, parkolásra, kerékpár-elhelyezésre vonatkozó előírások)
- alaptérképi frissítéséből fakadó esetleges térképi hibák javítása
- egyéb önkormányzati részről az egyeztető szakaszig beérkező módosítási igény átvezetése”

2026. augusztus 12-én az Önkormányzat által kiadott feljegyzés **a tartalmat kizárólag a szálláshelyekkel kapcsolatos tartalomra szűkítette** tekintettel a kereskedelmi törvény (*2005. évi CLXIV. törvény*) alábbi rendelkezéseire:

**„11/H. § (1) Új magánszálláshely és új egyéb szálláshely 2026. december 31. napjáig a kereskedelmi hatóság által nem vehető nyilvántartásba Budapest főváros közigazgatási területén.**

(2) A (1) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni, ha 2024. december 31. napjáig a szálláshely-minősítő szervezethez a szálláshely-minősítési eljárás iránti igény benyújtásra került. A szálláshely-minősítési eljárás iránti igény akkor minősül benyújtottnak, ha a szolgáltató a szálláshely-minősítő szervezet elektronikus felületén az önértékelését befejezte.

(3) A 2024. december 31. napjáig nyilvántartásba vett magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében a szálláshely-szolgáltató személyében bekövetkezett **változás 2026. december 31. napjáig a kereskedelmi hatóság által nem vehető nyilvántartásba Budapest főváros közigazgatási területén.**”

Mivel a 4. számú eseti módosítás tervezési feladataira vonatkozó beszerzési eljárás, valamint ezt követően a nyertes tervezővel történő szerződéskötés nem várt módon elhúzódott, **a helyi szálláshely-szabályozás határidőig történő hatálybaléptetése veszélybe került.** Emiatt az Önkormányzat döntése értelmében az eredeti tartalom két részben, **két külön eljárásban kerül átvezetésre a rendeletben.** A kettéválasztás indoka, hogy a rövidtávú szálláshelyek nyilvántartásba vételére vonatkozó moratórium 2026. december 31-én lejár, és a kerületi szabályozásnak ezt az időpontot megelőzően hatályba kell lépnie.

Első körben (jelen eljárásban) tehát kizárólag a szálláshely-szolgáltatás kapcsán szükséges átfogó helyi szabályrendszer kerül bedolgozásra a kerületi *rendelet(ek)be*<sup>1</sup>. A főépítési feljegyzés szerinti további tartalmi elemek a jövő év elején kerülhetnek átvezetésre. A *Tr. Korm. rend. 7. § (7)* szerinti főépítési feljegyzés a megalapozó és alátámasztó munkarészek, valamint a szálláshely-szabályozás tartalmára vonatkozóan az alábbiakat állapítja meg:

*[...] a tárgyi módosítás tervezése során a hatályos JÓKÉSZ-hez 2023-ban készült megalapozó és alátámasztó munkarészek felhasználhatók. [...]*

*A szálláshelyekre vonatkozó szabályozás bevezetése kapcsán kérjük a hatályos magasabb szintű, építési és egyéb vonatkozó ágazati (kereskedelmi) jogszabályi környezet elemzését a javaslat megfogalmazásának alátámasztására, valamint a helyes fogalom-meghatározásokhoz.*

*A megalapozó és alátámasztó munkarészek a Tr. Korm. Rendelet mellékleteiben szereplő fejezetei a tervezési feladat terjedelmének megfelelően csoportosíthatók, összevonhatók, vagy elhagyhatók. Az út- közmű- környezeti és zöldinfrastruktúrával kapcsolatos kérdések kizárólag a szükséges mértékben érintendők a tervezés során, környezetalakítási javaslatot a módosításhoz nem kell készíteni.”*

A *Tr. Korm. rend. 7. § (5) bekezdése* szerint a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható a településtervezési módosításánál, azzal, hogy azt a tervezési cél megvalósulása érdekében aktualizálni kell. Jelen dokumentáció a módosítás jellegére való tekintettel nem tartalmaz a Tr. Korm. rend. 1. mellékletének megfelelő teljes vizsgálati munkarészt, **csupán a téma szempontjából releváns jogszabályok elemzését és a kerület által elfogadott szálláshelyekre vonatkozó koncepció bemutatását tartalmazza.**

A módosítás tárgyát képező szabályozás előkészítését széles körű társadalmi egyeztetés előzte meg. Az Önkormányzat 2026. május 7-én bocsátotta véleményezésre a szabályozást megalapozó tanulmányt és a szabályozás tervezetét; az egyeztetés a Községi Részvételi Iroda szervezésében 2026. május 31-én zárult. A folyamat során 1 459 fő töltötte ki érvényesen a magyar és angol nyelven, online és nyomtatott formában elérhető kérdőívet, 18 érintett állampolgár, szakmai és érdekképviselői szervezet küldött írásos véleményt, május 20-án közös képviselők és számvizsgáló bizottsági tagok részvételével társasházi fórum (35 fő), május 26-án pedig lakossági fórum (mintegy 120 fő) zajlott. Összességében több mint 1 500 lakos és lakástulajdonos osztotta meg véleményét. A társadalmi egyeztetés eredményeként szigorodott a kerületi és a negyedszintű korlát, egységesült és mérési módjában megváltozott a társasházi korlát, továbbá kiegészült a szabályozás a már működő szálláshelyekre vonatkozó társasházi fellépés lehetőségével. A véglegesített szabályozási koncepciót a

<sup>1</sup> A JÓKÉSZ 4. számú eseti módosítása mellett egy külön, a szálláshely-létesítésre (nyilvántartásba vételre) vonatkozó helyi rendelet is készül.

Képviselő-testület 2026. június 25-i ülésén, a *124/2026. (VI. 25.) számú határozatával* fogadta el. Jelen módosítás ennek a koncepciónak az építésjogi eszközökkel megvalósítható részét vezeti át a JÓKÉSZ-en.

# MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉS



## 2. HELYZETELEMZÉS- ÉS ÉRTÉKELEÉS

### 2.1. MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

A módosítás közvetlen kiváltó oka a kereskedelemről szóló törvényben szereplő, az új magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek bejegyzésére vonatkozó moratórium idén év végén történő hatályvesztése. A moratórium megszűnésével a kerület helyi szabályozás hiányában eszköztelenné válna azzal a bővüléssel szemben, amelyet a megelőző évek (feltételezhetően) felhalmozódott kereslete előrevetít a rövidtávú szálláshelyek létesítése kapcsán. Az Önkormányzat – más hasonló helyzetben lévő belvárosi kerületekhez hasonlóan – a moratórium lejártát követő állapot utólagos korrekció helyett az azt megelőző, kiszámítható helyi szabályozás megalkotására törekszik.

A módosítás célja nem a szálláshely-szolgáltatás visszaszorítása, hanem a lakófunkció – így a **helyi közösségek – megőrzése és megerősítése** ott, ahol a szálláshely-kínálat sűrűsödése azt ténylegesen veszélyezteti. A kerületben jelenleg bejegyzett 1.707 db működik rövidtávú szálláshely az egyes városrészek között rendkívül egyenetlenül oszlik el. A Palotanegyed és a Corvin negyed – ahol az arány egyaránt 7% fölött áll – együtt a kerületi állomány mintegy kétharmadát viseli, miközben a keleti és déli városrészekben 1% alatt marad

A dokumentációban bemutatott szabályozás alapja a Képviselő-testület által a *124/2026. (VI. 25.) számú határozatával* elfogadott rövidtávú szálláshelyekről szóló koncepció (*továbbiakban: Koncepció*), amelyet az Önkormányzat széles körben társadalmazított. Az lakossági veteményezés a Községi Részvételi Iroda szervezésében május 31-én zárult, a folyamat során 1.459 fő töltötte ki érvényesen a magyar és angol nyelven, online és nyomtatott formában elérhető kérdőívet, 18 érintett állampolgár, szakmai és érdekképviselői szervezet küldött írásos véleményt, a május 20-i társasházi fórumon 35, a május 26-i lakossági fórumon mintegy 120 fő vett részt.

Az egyeztetés érdemben alakította a végleges koncepciót, melyben a kerület egészére, városnegyedekre és az egyes épületekre vonatkozóan is szálláshely-létesítési kvóták kerültek meghatározásra válaszul a fent nevezett, városrészek közti aránytalanságokra. A kerületi felső korlát az állomány egészének nagyságát rögzíti, a városrészenkénti korlátok a területi eloszlást igazítják az egyes negyedek terhelhetőségéhez, a társasházi (épület-szintű) korlát pedig az egyes lakóközösségeket védi a túltelítődéstől. Ehhez társul a tulajdonosi közösség hozzájárulásának követelménye, amely a döntést részben magukhoz az érintett lakóközösségekhez telepíti.

A lakossági észrevételek alapján a kerületi felső korlát az eredetileg javasolt 4%-ról 3,50%-ra, a Palotanegyed és a Corvin negyed korlátja 6%-ról 5%-ra szigorodott, a társasházi arány pedig – a korábbi, negyedenként differenciált 10–20% helyett – egységesen 15%-ban, darabszám helyett a lakó és szállás funkciójú albetétek alapterületének arányában került meghatározásra.

A koncepció végrehajtása nem egyetlen rendelet feladata, és a jelen módosítás ennek csak az egyik – építésjogi – szeletét fedi le. A magyar építészetéről szóló *2023. évi C. törvény (Méptv.) 22. § (4) bekezdés c) pontja* szerint **az elhelyezhető, illetve nem elhelyezhető rendeltetések meghatározása a kerületi építési szabályzat kötelező tartalmi eleme**, a *253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 10. § (2) bekezdés b) pontja* pedig kifejezetten lehetővé teszi a rendeltetések számának korlátozását és a létesítés feltételhez kötését. Ezen az alapon a jelen módosítás a szállásrendeltetések területi elhelyezhetőségét, a háromszintű mennyiségi korlátot, valamint a létesítés és a rendeltetés-módosítás tulajdonosi hozzájáruláshoz kötését állapítja meg. Ezzel szemben a már működő szálláshelyek üzemeltetésének feltételei, a kötelezően kihelyezendő tájékoztató tábla és a szankciórendszer nem építésjogi kérdések; ezekről a *Kertv. 12. § (5a) bekezdésén*, illetve a *társasházakról szóló 2003. évi*



**CXXXIII. törvény 67. §-án** alapuló, párhuzamosan készülő önkormányzati rendeletek rendelkeznek. A két szabályozási réteg egymást feltételezi, ezért a fogalomhasználatuknak egyeznie kell.

A módosítás a kerület teljes közigazgatási területére kiterjed, tárgyát tekintve azonban kizárólag a JÓKÉSZ normatív szövegét érinti. A lakossággal egyeztetett alapkonceptiótól a normaszövegig vezető gondolatmenetet és a végleges szabályozási javaslatot a 3. fejezet mutatja be. A dokumentáció következő, rövid vizsgálati munkarésze az egyes, a szálláshelyeket és lakásállományt, valamint turizmust szemléltető adatokon túl a hatályos jogszabályi környezetet mutatja be.

A rendelet módosítása a TÉKA 136. § (1) c) alapján az **OTÉK 2024. december 31-ei időállapotának** megfelelő tartalommal történik.

## 2.2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI, VALAMINT EGYÉB JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

### 2.2.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYI ÖSSZEFOGLALÓ

#### 2.2.1.1. ÉPÍTÉSI ÁGAZATI JOGSZABÁLYOK

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (**Méptv.**)
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (**TÉKA**)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (**OTÉK**)
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (**Tr. Korm. rend.**)

A **Méptv. 22. § (4) bekezdés c) pontja** értelmében – a fővárosi kerületek építési **szabályzat kötelező érvényűen tartalmazza az építési övezetre és az övezetre az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket.**

A módosítás – a **Tr. Korm. rend. és a TÉKA 135. § (3) bekezdése**, valamint **136. § (1) bekezdés c) pontja** szerinti átmeneti rendelkezések alapján az **OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetének, 111. § (1) és (2) bekezdésének, valamint 1. és 2. számú mellékletének alkalmazásával** készül. A TÉKA 135. § (5) bekezdése lehetőséget adna arra, hogy a Képviselő-testület külön döntéssel a TÉKA I–V. Fejezete szerinti szabályozásra térjen át, ez azonban a módosítással érintett valamennyi rendelkezés átdolgozását igényelné, ezért – a rendelkezésre álló idő és a hatályos JÓKÉSZ szerkezetének megőrzése érdekében – erre nem került sor.

A rendeltetések korlátozásának közvetlen jogalapja az **OTÉK 10. § (2) bekezdés b) pontja**, amely szerint az önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését feltételhez kötheti, és az adott általános használathoz rendelt rendeltetéseket korlátozhatja. Ehhez kapcsolódik az **OTÉK 1. § (1) bekezdése**, amely szerint az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad. A kettő együtt adja azt a felhatalmazást, amelyre a jelen módosítás épül: a szálláshely-rendeltetés létesítése és a lakásból szálláshellyé történő rendeltetésmódosítás egyaránt a helyi építési szabályzat által megszabott feltételekhez köthető.

A TÉKA – noha az eljárásban nem alkalmazandó – a fogalomhasználat szempontjából nem hagyható figyelmen kívül, mivel a hatósági jogalkalmazás során a rendeletet vele együtt kell értelmezni. A **TÉKA**

**135. pontja** a szállás jellegű rendeltetést, mint üzleti jellegű, **nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás és pihenés biztosítására szolgáló rendeltetést határozza meg**, továbbá önállóan definiálja a diákszállás, a munkásszállás és az apartman fogalmát. A **19. § (4) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezik, hogy lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.** A jelen módosítás fogalmi rendszerét ezért úgy alakítjuk, hogy az a TÉKA fogalmaival ne ütközzön – a készülő településtervbe a rendelkezések átvezethetők legyenek.

## 2.2.1.2. KERESKEDELMI ÁGAZATI JOGSZABÁLYOK

- a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (**Kertv.**)
- a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló **239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet**
- a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló **173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet**
- a szálláshely-minősítési eljárásról és a minősítés követelményrendszereiről szóló **40/2025. (III. 11.) Korm. rendelet**
- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (**Szocvtv.**)

A rövidtávú szálláskiadás ágazati kereteit a **Kertv.** és a **szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet** határozza meg. A **Kertv. 2. § 39. pontja** szerinti **magánszálláshely a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok lehatárolt része, legfeljebb nyolc szobával és tizenhat ágygal.** A 2. § 40. pontja szerinti **egyéb szálláshely a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, legfeljebb huszonöt szobával és száz ágygal.**

Vonatkozó jogszabály ezeken kívül a **nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet**, mely a szálláshelyek további körét – üdülő, gyermek- és ifjúsági tábor, pihenőház, diákotthon, kollégium, sportszálló – szabályozza.

Ide vonatkozó jogszabály még a szociális ellátásokról szóló törvény is, mely a hajléktalanok és idősek gondozását biztosító szálláslétesítmények fogalmát tartalmazza. A teljes körű, ellentmondásmentes építésjogi szabályozáshoz az összes fenti jogszabály fogalomkészletét figyelembe kell venni, mert a helyi szabályzatnak minden szálláshelytípusról rendelkeznie kell arról, hogy elhelyezhető-e, és ha igen, hol.

A **Kertv. 6/D. § (3) és (5) bekezdése**, valamint **12. § (5a) bekezdése** felhatalmazást ad a helyi önkormányzatok számára, hogy rendeletben állapítsák meg a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát, továbbá az ennek megsértése esetén alkalmazandó közigazgatási bírságra és a tevékenység végzésétől történő eltiltásra vonatkozó szabályokat. A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának egyéb részletes feltételeit a Kormány határozza meg.

A felhatalmazás határát egy további kormányrendelet is élesíti. A szálláshely-minősítési eljárás szabályait és a minősítés követelményrendszerét a *Kertv. 12. § (1) bekezdés f) pontja* alapján a *40/2025. (III. 11.) Korm. rendelet* állapítja meg, amelynek 1–6. melléklete szálláshelytípusonként rögzíti a minőségi, műszaki és szolgáltatási követelményeket, köztük a szobák és a vizesblokkok kialakítására vonatkozókat is. Ezek a kérdések tehát országos szabályozási tárgykörbe tartoznak: a helyi építési szabályzat nem írhat elő minimális szobaméretet, szobánkénti fürdőszobát vagy szálláshelytípusonként meghatározott szobaszámot. A jelen módosítás ennek megfelelően kizárólag azt szabályozza, hogy az egyes szálláshelytípusok hol és milyen mennyiségi korlátok között helyezhetők el; a szálláshely belső kialakítására vonatkozó követelményt nem állapít meg.

## 2.2.2. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSTERVE (FTT ÉS BFRSZ)

Budapest Főváros Közgyűlése a *10/2026. (I. 28.) önkormányzati határozatával* hagyta jóvá a település új településfejlesztési tervét (FTFT), mely Budapest jövőképét, a stratégiát, valamint a távlati fejlesztési szándékokat és fejlesztési elveket tartalmazza. Az FTFT kötelező munkarészeként tartalmazza a tervvel kapcsolatos cselekvési programot is. A fővárosi jövőkép kapcsán a dokumentum az alábbi fő irányvonalat fogalmazza meg:

A város elsősorban az itt élő embereket szolgálja. Az ő érdekében Budapest élhető, klímatudatos város, amely biztosítja

- a megfelelő lakáskörülményeket;
- a tudás megszerzésének lehetőségét;
- a változatos munkahelyeket és méltányos munkavállalást;
- az egészséges, klímaadaptív, tiszta levegőjű környezetet és színvonalas egészségügyi szolgáltatásokat;
- a köz- és szociális biztonságot;
- az élet minden területén az esélyegyenlőséget;
- az alapvető szolgáltatások akadálymentes, gyalogos elérhetőségét és hozzáférhetőségét.

A gazdaság szereplői számára Budapest inspiráló, vonzó és kiszámítható üzleti környezetet jelent

- korszerű tudással rendelkező munkaerővel;
- jó minőségű infrastruktúrával és szolgáltatásokkal;
- fejlesztésre alkalmas barnamezős területekkel;
- rugalmas, együttműködésre nyitott, digitálisan felkészült önkormányzati szektorral.

A kultúra hagyományainak továbbélését biztosító városként Budapest

- a kultúra, a művészetek otthona;
- sajátos hagyományainak és identitásának őrzője és közvetítője;
- az értékeit a látogatókkal szívesen megosztó város;
- lakossága igényli a minőségi kulturális szolgáltatásokat.

Azért, hogy a jövő nemzedékének átadhassa örökségét, Budapest

- a páratlan természeti és épített környezetét feltve vigyázó város;
- környezet-, klíma- és közösségtudatos.

Elfoglalt helye alapján Budapest

- várostérségével együttműködve az európai metropolisztérségek hálózatában fontos csomópont;
- az országban és a kelet-közép-európai térségben kapu és közvetítő szerepet tölt be.

Funkcionális és területileg kiegyensúlyozott városként Budapest

- lakásstruktúrája differenciált minden városrészben, nem eredményez szegregációt;
- sokszínű gazdasági területekkel rendelkezik városrészre, melyek a kompakt város elve mentén fejlődnek;
- zöldinfrastruktúrája változatos, és minden városrészben megfelelően biztosítja a klímavédelmet és az egészséges környezetet;
- kompakt városként jól kialakított és működtetett városszerkezettel és megfelelően differenciált központrendszerrel rendelkezik.

„A jövőkép” (Forrás: Fővárosi Településfejlesztési Terv, készítette BFVT Kft.)

A fővárosi fejlesztési terv a település jövőképében is kiemelt célként szerepelteti az *itt élő embereket kiszolgáló város* fontosságát, mely többek közt a helyi lakásviszonyok, a klímaadaptív szolgáltatások, valamint a helyi gazdaság és a szociális-és műszak infrastruktúra állapotának függvénye. Budapest fejlődését a helyi viszonyok és folyamatok mellett a globális trendek is befolyásolják, melyekre naprakész válaszokat kell adni az FTFT szintjén is. A cél, hogy Budapest sokszínűségével, a minőségi városi környezet kialakításával, valamint a **megfizethető lakhatás biztosításával megtartani, illetve növelni tudja lakosainak számát.**

**A távlati fejlesztési szándékokat meghatározó folyamatok:**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GLOBALIS: | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gazdasági központok, várostérségek a migráció fő célterületei, multikulturális közösségek kihívásai (együttélés, befogadás).</li> <li>➤ Egyrészt a nagyvárosok életminőségi kihívásai (túlturizmus, forgalomból adódó terhelés, köztisztaság, zöldfelületek hiánya) és a lakhatás megfizethetőségének kedvezőtlen alakulása, másrészt a javuló várostérségi közlekedési szolgáltatások és a várostérségben megfizethetőbb lakhatás a szuburbanizációt erősítik.</li> <li>➤ A közterületek kialakításában és használatában teret nyer a fenntarthatóság, az élhetőség, a közösségi célú használat, ugyanakkor a változások sokszor konfliktust okoznak.</li> </ul>                                                        |
| HELYI:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erősödő szuburbanizáció, vidékről is elsősorban a várostérségbe költöznek, az agglomerációs övezet népessége növekszik, míg a fővárosé csökken – a várostérségen belüli aránytalanság növekszik.</li> <li>➤ Lakhatás megfizethetőségének erőteljes romlása európai viszonylatban is.</li> <li>➤ Új ingatlanfejlesztéseknél változó és kiszámíthatatlan, egyedi támogatási intézkedések, az önkormányzati hatáskörök szűkülése, a térbeli irányítás lehetőségének gyengülése.</li> <li>➤ Budapest új közterületeinek fejlesztése (bővítése) mindinkább lassul, ezzel párhuzamosan a meglévő közterületek állapota folyamatosan romlik, a személygépjárművek száma és ennek területhasználati igénye növekszik.</li> </ul> |

*Távlati fejlesztési szándékok (Forrás: Fővárosi Településfejlesztési Terv, készítette BFVT Kft.)*

**A településfejlesztési célok célrendszere**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| JÖVŐKÉP<br>(TÁVLATI<br>FEJLESZTÉSI<br>SZÁNDÉKOK) | Budapest klímatudatos, a globális kihívásokra felkészült város                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |
|                                                  | Budapest és várostérsége Magyarország szíve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |
|                                                  | Budapest minőségi városi környezete vonzó otthon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |
|                                                  | Budapest egészségtudatos közösség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |
| HOSSZÚ<br>TÁVÚ CÉLOK                             | <div> <div> 1. Kezdeményező, adaptív, önkormányzati városfejlesztés és -üzemeltetés<br/> 2. Hatékonyan együttműködő várostérség<br/> 3. Budapest az ország méltó fővárosa és az európai városhálózat erős tagja<br/> 4. Versenyképes, fenntartható és inkluzív gazdaság<br/> 5. Alkalmazkodás a klímaváltozás hatásaihoz<br/> 6. Energiahatékonyság és kibocsátás-csökkentés<br/> 7. Paradigmaváltás a közlekedésben </div> <div> 8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet<br/> 9. A Dunával együtt élő város<br/> 10. Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése<br/> 11. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei<br/> 12. Korszerű, megfizethető lakhatás<br/> 13. Optimalizált humán szolgáltatások, csökkenő egyenlőtlenségek<br/> 14. Befogadó, támogató és aktív társadalom </div> </div> |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |
| KÖZÉP-<br>TÁVÚ CÉLOK                             | 1. Megfizethetőség és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2. Egészség és gondoskodás | 3. Zöld átállás: klíma-és környezetvédelem | 4. Értékőrző és értékteremtő minőségi városfejlesztés | 5. Fenntartható és inkluzív gazdaság | 6. Városgazdálkodás |
| TELEPÜLÉS-<br>FEJLESZTÉSI<br>ELVEK               | ESÉLYTEREMTŐ: elsősorban az itt élő embereket szolgálja<br>ÉRTÉKALAPÚ: az értékeire építve fejleszt<br>ZÖLD: erőforrásaival jól gazdálkodik és védi a környezetét<br>NYITOTT ÉS KEZDEMÉNYEZŐ: új kihívásokra rugalmasan reagál, felkészült és partnerség alapú döntéseket hoz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                            |                                                       |                                      |                     |

*Településfejlesztési célok rendszere (Forrás: Fővárosi Településfejlesztési Terv, készítette: BFVT Kft.)*

A „**Kezdeményező, adaptív önkormányzati városfejlesztés és -üzemeltetés**” lényege, hogy az önkormányzatok a közösségi érdekek mentén irányító attitűdöt vállaljanak magukra az egyes, őket (is) érintő ügyekben, erősödjön a koordináló, kooperáló és ösztönző szerepkörük, ezzel elősegítve az ideális szolgáltatási és infrastrukturális feltételek megteremtését.

A globális és helyi kihívásokra való naprakész válaszadáshoz elkerülhetetlen a működési modellek megújítása az önkormányzati működés és szolgáltatások területein is.

A cél egyik fontos elemeként a koncepció szerint a jövőben a Fővárosi Önkormányzat kezdeményező szerepet vállalna új szervezeti, működési modellek bevezetésére, tesztelésére és adott esetben



szélesebb körű elterjesztésére van szükség a várospolitikai célok megvalósítása érdekében (pl. lakásügynökség, klímaügynökség, egyéb városfejlesztési célú szervezeti megoldások).

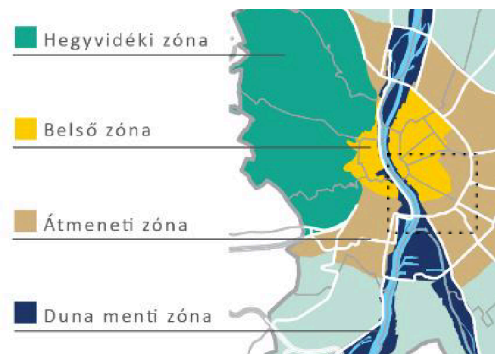
A „**Budapest az ország méltó fővárosa és az európai városhálózat erős tagja**” cél részeként említésre kerül a fenntartható és minőségi turizmus feltételeinek megteremtése. A dokumentum megállapításai közül a jelen módosítás szempontjából kettő bír jelentőséggel: a terv egyrészt rögzíti, hogy Budapest turisztikai forgalma döntően a belvárosra korlátozódik, ezért a területi koncentráció oldása – **a kínálat belvároson kívüli bővítése, elsősorban barnamezős területen vagy meglévő épületek átalakításával – önálló fejlesztési cél.** Kimondja továbbá, hogy **a túlturizmus a főváros egyre erősödő problémája:** a belvárosi, az éjszakai gazdaság szempontjából is frekvenciált területeken **életminőségi feszültséget okoz, felgyorsítja a lakosság elköltözését és erősíti a turistákkal szembeni negatív lakossági attitűdöt.** A megoldás eszközei között a terv első helyen a szabályozási eszközök alkalmazását és a szabályok betartásának érvényesítését nevesíti, a vendégszám növelése helyett pedig a minőségi turizmus irányába való elmozdulást szorgalmazza. A jelen módosítás mindkét megállapítással összhangban áll: a városrészenként differenciált mennyiségi korlát a rövidtávú szálláshelyek területi koncentrációját oldja, a kerületi felső korlát pedig a belső negyedek további terhelését zárja ki.

A „**Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet**” cél a főváros meglévő, sokszínű területhasználatának megőrzését hangsúlyozza, mely azt is jelenti, hogy egyes területek indokolatlan használati túlterhelését mérsékelni kell a funkcionális összhang megteremtésével, a sűrűség differenciált alakításával és az egyes területrészek közötti kapcsolatok megteremtésével.

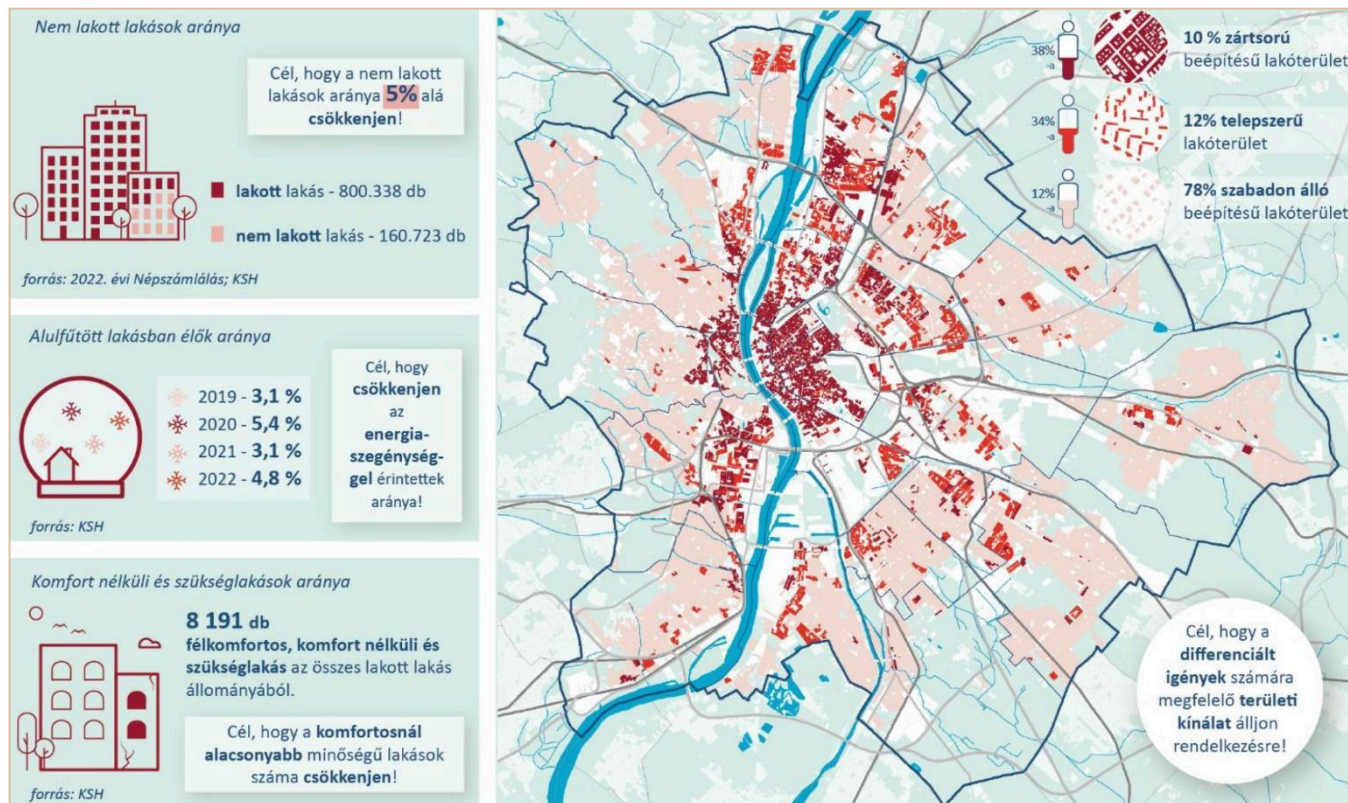
A cél megvalósításának területspecifikus feladatai:

#### **Belső zóna - a történeti városszerkezet és karakter megőrzése**

- a környezeti terhelés, átmenő forgalom csillapításával élhetőbb terület kialakítása
- revitalizációs és rehabilitációs megújulás az értékek megőrzésével, az épületállomány
- korszerű megújításával és a zöldfelületek bővítésével
- összefüggő gyalogos, kerékpáros hálózat kiépítése
- horizontális és vertikális vegyesség megtartása, a **lakórendeltetés védelme és támogatása**



A „**Korszerű, megfizethető lakhatás**” a mindenki számára megfizethető lakhatást tűzi kicélul. A megfelelő lakáskínálat kardinális szerepet tölt be a városok népességmegtartó képessége szempontjából, a térbeli-társadalmi szerkezet alakulása, a társadalmi integráció, valamint a vonzerő, a versenyképesség, és a gazdasági teljesítmény szempontjából is. Ehhez többek közt a lakásvesztés kockázatát csökkentő intézkedések erősítését kell szorgalmazni, illetve új lakhatási formák bevezetése szükséges.



Fővárosi lakásállomány statisztikai adatai (Forrás: Fővárosi Településfejlesztési Terv, készítette BFVT Kft.)



Lakóterületek fejlesztési célterületei (Forrás: Fővárosi Településfejlesztési Terv, készítette BFVT Kft.)

A lakóterületek rehabilitációja során **a helyi közösségi igényeknek megfelelően kell** a komplex és integrált beavatkozásokat megtervezni és kivitelezni. Ehhez szükség van a helyi rendeletek és rendezési dokumentumok újrarendezésére is.

### 2.2.2.1. Fejlesztési tervek és BFRSZ

A fővárosi fejlesztési tervek nem tartalmazzak lényegi módosítást a szálláshely-elhelyezésre vonatkozóan – a BFRSZ a területfelhasználási besorolásoknak megfelelően, a TÉKA által megengedett korlátok között szabályozza az egyes elhelyezhető és tiltott rendelkezések körét. Budapesten ezek alapján a szállás jellegű rendeltetés lényegében minden lakó- és vegyes területen elhelyezhető, a gazdasági területeken az egyes gazdasági tevékenységhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás helyezhető el.

## 2.2.3. HATÁLYOS JÓKÉSZ

A hatályos JÓKÉSZ alapján a szálláshely-szolgáltatás gyakorlatilag a kerület egész területén megengedett: a szállás jellegű rendeltetés valamennyi lakó- és vegyes területi építési övezet rendeltetési felsorolásában szerepel, korlátozó előírás nélkül. A **tárgyat érintő hatályos rendelkezések** a következők:

| Rendelkezés                                                                                                                                            | Tartalom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Első rész</b><br>VI. Fejezet - A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések,<br>14. Autóbusz tárolására vonatkozó előírások | <i>„17. § (1) A lakóépületet kivéve, új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhely után egy legalább 40 férőhelyes autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:<br/>a) az <b>50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű</b> rendeltetési egységnél, [...]”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Első rész</b><br>VII. Fejezet - Az építés általános szabályai,<br>24. Épületek, építmények kialakítása                                              | <i>„27. § (7) Lakás és egyéb szálláshely<br/>a) bejárata több rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén közvetlenül az utcáról nem nyílhat,<br/>b) padlószintje új épület esetén sehol nem kerülhet a csatlakozó terepszint alá, meglévő épület esetén a padló szintje legfeljebb 20%-ában kerülhet 0,70 méternél mélyebbre a csatlakozó terepszintnél.”</i><br><i>„27. § (8) A lakás rendeltetési egység nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m<sup>2</sup>-nél, és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél, kivéve a meglévő épületben önkormányzati szociális bérlakás céljára történő átalakítást.”</i><br>Ez a szabály közvetve korlátozza a lakások feldarabolását, így a szálláshellyé alakítást közvetve befolyásol(hat)ja. |
| <b>Első rész</b><br>VII. Fejezet - Az építés általános szabályai,<br>27. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások                               | <i>„31. § (4) Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Második rész</b><br>Beépítésre szánt területek építési övezetei<br>(31–50. alcím)                                                                   | A <b>szállás jellegű</b> (esetenként a <b>munkásszállás</b> és a <b>közösségi szállás – VI területen</b> ) rendeltetés az Ln-1, Ln-2, Ln-T, Lk-1, Lk-2, Lke-1, Vt-V, Vi-1, Vi-2 építési övezetekben egyaránt megengedett, mennyiségi vagy arányos korlátozás nélkül.<br>Gksz, K-Sp és K-Hon jelű övezetekben, mint „ <b>szálláshely szolgáltatás</b> ” vagy „ <b>szálláshely-szolgáltató épület</b> ” jelenik meg a fogalom.<br>K-Közi/Vi-1 övezetben, mint „ <b>szálláshely</b> ” olvasható a rendeltetés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Harmadik rész</b><br>Beépítésre nem szánt területek övezetei,<br>XIV. Fejezet - Közlekedési területek<br>51. Általános előírások                    | <i>„58. § (2) A KÖu övezetek mentén telkenként egy darab, átmenő telkek esetén – a KÖu-2 övezetet kivéve – mindkét közterületre egy-egy darab személygépjármű-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.<br/>(3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kiosk, nyilvános illemhely és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el.”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Negyedik rész</b><br>Az egyes városrészekre vonatkozó sajátos előírások<br>71. Kerepesdűlő (K)                                                      | <i>„89. § (9) A Vi-2/K-2 jelű építési övezetbe sorolt telken a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet figyelembevételével<br/>a) sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők,”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Negyedik rész</b><br>Az egyes városrészekre vonatkozó sajátos előírások<br>72. Százados negyed (Sz)                                                 | <i>„92. § (5) A K-Sp/Sz jelű építési övezetben<br/>a) a kötelező előkert az SZT tünteti fel,<br/>b) az övezetben legfeljebb 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület létesíthető,<br/>c) a kialakult, sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás kizárólag a szükséges telekhatár-korrekciók érdekében folytatható.”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



A hatályos szabályozás tehát sem fogalmi, sem mennyiségi eszközzel nem rendelkezik a rövidtávú szálláshelyek elhelyezésének befolyásolására, így a jelen módosítás célja nem az egyes rendelkezések pontosítása, hanem önálló szabályozási tárgykör bevezetése. A módosítás során a fenti rendelkezések fogalomhasználatát az új definíciókkal össze kell hangolni.

## 2.2.4. JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSI SZABÁLYZATOK TARTALMA, TAPASZTALATAI

A hazai gyakorlatban két, egymástól jól elkülönülő szabályozási modell alakult ki. Az egyik az ágazati fogalomrendszer emeli be a helyi építési szabályzatba, valamint külön mátrixszal határozza meg, hogy melyik szálláshelytípus hol, melyik területfelhasználáson belül létesíthető. A másik nem épít önálló fogalmi rendszert a szabályzatban, hanem az országos szabályozás kifejezéseit használva helyez el korlátozó értékeket az egyes övezeti előírások között. A két modell nem egymás alternatívája: az első a szabályozás tárgyát határozza meg, a második a mennyiségét. A módosításban ezek ötvözte kerül beépítésre a KÉSZ-be.

### 2.2.4.1. AZ ÁGAZATI FOGALOMRENDSZERRE ÉPÜLŐ MODELL

| Település                                                                                                   | Megoldás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tanulság Józsefváros számára                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Budapest XXI. kerület, Csepel Kerületi Építési Szabályzata (CSÉSZ) 24/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet | A CSÉSZ értelmező rendelkezései között saját gyűjtőfogalmakat határoz meg (szállásrendeltetés, szállás jellegű rendeltetés), az ágazati jogszabályokra generikus – jogszabálysorszám nélküli – utalással. Önálló alcím („Szálláshely létesítése”, 30/A. §) tételes pozitív listát ad a létesíthető típusokról, a 8. melléklet pedig övezetenként jelöli, melyik hol helyezhető el. A rendeltetés-módosításra is kiterjed, kifejezetten arra az esetre is, ha a felsorolás valamely alpontja szerinti rendeltetés helyett más alpont szerinti létesítenek. | A generikus jogszabályi utalás a jogszabályszerkesztés szempontjából javasolt, mert nem évül el. A típusváltásra kiterjesztett rendeltetés-módosítási szabály közvetlenül kezeli azt a kockázatot, hogy a szálláshelyeket a korlátozás elől közösségi szálláshellyé alakítsák. |
| Vác Város Helyi Építési Szabályzata 50/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendelet                               | Azonos szerkezet, kiegészítve kifejezett negatív listával: a 20/A. § (2)–(4) bekezdése tételesen felsorolja a településen nem létesíthető szálláshelytípusokat. Az (5) bekezdés mennyiségi korlátot is beépít: szálloda, panzió vagy magánszálláshely telkenként legfeljebb egy rendeltetési egységként létesíthető.                                                                                                                                                                                                                                      | A negatív lista elégíti ki a MÉPTV. 22. § (4) bekezdés c) pontja szerinti „tiltott rendeltetések” követelményt. A mennyiségi korlát övezeti előírásban való elhelyezése működőképes megoldás.                                                                                  |
| Vecsés Város Helyi Építési Szabályzata 6/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet                             | Azonos szerkezet, az 5. melléklet szerinti övezeti mátrixszal, továbbá alapterülethez kötött szabállyal: a 40 m <sup>2</sup> -t meghaladó szálláshelyi szobára a lakás rendeltetési egységre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Az alapterületi küszöb a lakások feldarabolásának korlátozására alkalmas eszköz.                                                                                                                                                                                               |

### 2.2.4.2. A KORLÁTOZÓ ÉRTÉKEKRE ÉPÜLŐ MODELL

| Kerület                                                                                                                | Megoldás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tanulság Józsefváros számára                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Budapest Főváros V. kerület, Belváros-Lipótvárosi Kerületi Építési Szabályzata 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet | A KÉSZ 75. § (3) és 76. § (4) bekezdése szerint az egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek összesített darabszáma az épületen belül nem haladhatja meg az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-át. A 2026. évi módosítás önálló alcímet nyitott a szálláshelyeknek típusonkénti rendeltetismódosítási tilalakkal, továbbá bevezette a lakóvédelmi zóna és a lakóvédelmi utca térbeli kategóriáját. | Az épületszintű arányos korlátozás bírói felülvizsgálaton már megerősítést nyert. A lakóvédelmi zóna a KÉSZ-en belüli térbeli differenciálás mintája – Józsefvárosban ennek megfelelője a negyedek meglévő lehatárolása. |
| Budapest Főváros VI. kerület, Terézvárosi Kerületi Építési Szabályzata 23/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelet       | A 23. § (4) és a 25. § (3) bekezdése szerint lakóépületben a szállás jellegű önálló rendeltetési egységek nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület <b>szintterületének 10%-át</b> nagyvárosias lakóterületen, illetve <b>20%-át</b> városközpont területén. A 35/2020. rendelettel szabályozott, külső területen ugyanakkor nincs arányos korlátozás.                                                                                  | Az alapterületi arány, mint mérési mód közvetlen, hatályos precedens a koncepció társasházi korlátjára, egyúttal példa a KÉSZ-en belüli területi differenciálásra.                                                       |



|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| rendelet (belső terület)<br><br>35/2020. (VI. 25.)<br>önkormányzati<br>rendelet (külső terület)                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |
| Budapest Főváros VII. kerület, Erzsébetváros Kerületi Építési Szabályzata 25/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet                                                            | A 6. § (6) bekezdésének korábbi szövege a szálláshely-szolgáltató rendeltetés elhelyezését és a lakás használati módjának megváltoztatását jogszabály vagy egyéb megállapodás – ideértve a <b>társasházi határozatot</b> , szervezeti-működési szabályzatot és alapító okiratot – meglétéhez kötötte. A hatályos szöveg lakóépületben a lakó rendeltetésű <b>hasznos terület 10%-ára</b> , a földszintre és minimális szobaméretre korlátoz. | A társasházi hozzájárulás építésjogi feltételként való előírása bírói felülvizsgálaton megerősítést nyert, tehát a KÉSZ-ben szabályozható.   |
| Budapest Főváros VII. kerület, Erzsébetváros a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önálló rendelete 46/2025. (XII. 10.) önkormányzati rendelet | A Kertv. 12. § (5a) bekezdésén alapuló önálló rendelet a felhasználható napok számáról. Erzsébetvárosban a főszabály <b>0 nap</b> , társasházi megállapodás esetén 365; a korábban nyilvántartásba vett szálláshelyeknek 2026. december 31-ig kell beszerezniük a megállapodást. Terézvárosban a napok száma 2026. január 1-jétől 0.                                                                                                         | A meglévő szálláshelyek működésével szembeni fellépés egyetlen hatékony eszköze. Építésjogi úton nem érvényesíthető, csak külön rendeletben. |

A minták áttekintéséből az a következtetés adódik, hogy a két modell ötvözése célszerű. Az ágazati fogalomrendszerre épülő megoldás adja a szabályozás fogalmi és szerkezeti alapját – a katalógust, az övezeti mátrixot és a rendeltetés-módosításra való kiterjesztést –, a korlátozó értékekre épülő megoldás pedig a koncepció háromszintű kvótarendszerét. A két réteg egymás nélkül hiányos: fogalmi alap nélkül a mennyiségi korlát nem köthető egyértelműen meghatározott rendeltetéshez, mennyiségi korlát nélkül pedig a fogalmi rendszer nem tölti be a koncepció célját.

## 2.3. MÓDOSÍTÁS SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS KERÜLETI ADATOK<sup>2</sup>

### 2.3.1. BUDAPESTI LAKHATÁSI HELYZET<sup>3</sup>

Budapest a sűrű urbánus lakóterületektől a vidéki jellegű családi házas területekig sokféle beépítéssel rendelkezik, így lakáskínálata sokszínűnek mondható – a társadalmi rétegek és igények közti differenciált kínálat azonban nem mindenhol van jelen.

A fővárosi lakásállomány 2011 és 2021 között (a 100 év alatt megújuló lakásállományt feltételező ideális) 10%-hoz képest kevésbé bővült. Tendenciák:

- egyszemélyes lakások aránya nőtt
- egy lakásra jutó lakosok száma csökkent
- nem lakott lakások száma tovább nőtt
- kollégiumi férőhelyek számának növekedése nem követte az igényeket
- önkormányzati bérlakások aránya tovább csökkent
- magán bérlakásban élők száma emelkedett
- megfizethető konstrukciók iránti kereslet jelentősen nőtt
- lakásárak és lakbérek az elmúlt tíz év során a reáljövedelmeknél gyorsabban és nagyobb mértékben emelkedtek
- lakásállomány energiahatékonysága gyenge, a minőségi megújulás lassú

A lakhatás drágulása – melyre különböző források szerint a rövid-távú szálláshely kiadás is mérhető hatással van – eredményeként a családok továbbra is az budapesti agglomerációban keresik a megfizethetőbb lehetőségeket. A kiköltözések által megnövekedett ingázás jelentősen növeli a közlekedési kényszert, ezzel a főváros és a környező települések környezet terhelését.

Az albérleti piacon kialakult helyzet, a lakások magánbérbe adásának jogi szabályozásának hiánya, az egyes társadalmi rétegeket érintő diszkrimináció, valamint az új, megfizethető lakhatási modellek hiánya mind hozzájárul a fővárosban kialakult lakhatási válsághoz, melyet központi fellépés híján a kerületek külön-külön próbálnak a rendelkezésükre álló eszközökkel kezelni.

### 2.3.2. KERÜLETI LAKÁSÁLLOMÁNY ÉS LAKÁSHASZNÁLAT

Józsefváros ingatlanállománya Budapest egyik legheterogénebb és legösszetettebb lakásszektora. A kerületi lakásállományt éles kettősség jellemzi: miközben a Palotanegyed történelmi épületállománya és a Corvin negyed nagyszabású, újépítésű fejlesztései a fővárosi ingatlanpiac prémium

| A lakások száma komfortosság szerint |                              | 2001  | 2011  | 2022  |
|--------------------------------------|------------------------------|-------|-------|-------|
| Budapest                             | 1. összkomfortos             | 60,8% | 70,8% | 79,3% |
|                                      | 2. komfortos                 | 29,4% | 25,3% | 19,5% |
|                                      | 3. félkomfortos              | 3,7%  | 1,8%  | 0,6%  |
|                                      | 4. komfort nélküli           | 2,7%  | 1,2%  | 0,2%  |
|                                      | 5. szükség- vagy egyéb lakás | 3,4%  | 0,9%  | 0,4%  |
| VIII. kerület                        | 1. összkomfortos             | 25,5% | 45,3% | 58,8% |
|                                      | 2. komfortos                 | 52,2% | 45,6% | 38,2% |
|                                      | 3. félkomfortos              | 9,5%  | 4,4%  | 1,8%  |
|                                      | 4. komfort nélküli           | 8,0%  | 3,6%  | 0,3%  |
|                                      | 5. szükség- vagy egyéb lakás | 4,8%  | 1,2%  | 1,0%  |

<sup>2</sup> A jelenleg készülő józsefvárosi településtervezet megalapozó munkarészeinek felhasználásával készült. (Forrás: HÉNYA Kft. és Foki Imre Bence)

<sup>3</sup> Készült az új Budapesti Fejlesztési terv (FTFT) Stratégiai munkarészeiben szereplő adatok felhasználásával (Tervező: BFTV. Kft.)

szegmensét képviselik, a középső és külső negyedekben továbbra is jelentős a századfordulós, leromlott műszaki állapotú bérházak aránya.

*Komfortfokozat alakulása a lakások számának arányában. Forrás: KSH*

Ahogy az a fenti táblázatból is látszik, a lakások komfortfokozata<sup>4</sup> alapján a kerület lemaradásban van a fővárosi átlaghoz képest, azonban a 2001-es népszámlálási adatokhoz képest 2022-re jelentős fejlődést mutatkozik. A félkomfortos vagy az alatti fokozatú lakásokban lakók aránya a kerületben 20,1%-ról 2,6%-ra csökkent 2001 és 2022 között (míg a fővárosi átlag 7,8%-ról 0,8%-ra). Az összkomfortos lakások aránya a Losonci negyedben a legmagasabb, lévén azt panelházak dominálják, melyek eredendően távfűtéssel épültek meg, de az új építésekkel leginkább érintett Corvin negyed értékei sem maradnak el tőle jelentősen.

A lakások méretei kapcsán a megfigyelhető az adatokban a Corvin negyedhez hasonló beruházások hatása, hiszen a nagyon kicsinek számító, 30 m<sup>2</sup> alatti lakások aránya csökkent a kerületben és a 40-60 m<sup>2</sup> közöttiek aránya nőtt. A közelmúltban a kerület a JÓKÉSZ-ben eseti módosítással szabályozta az egy épületen belül kialakítható lakás-átlagméretet (min. 50 m<sup>2</sup>), illetve a legkisebb lakásméretet is, hogy elkerülje a 30 m<sup>2</sup> alatti kislakások kialakítását. Ezzel együtt a korábbi, nagypolgárinak számító lakások tekintetében is csökkenés következett

| A lakások száma alapterület szerint |                                   | 2001  | 2011  | 2022  |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Budapest                            | 1. 20 m <sup>2</sup> -nél kisebb  | 0,5%  | 0,4%  | 0,4%  |
|                                     | 2. 20-29 m <sup>2</sup>           | 6,0%  | 5,0%  | 4,7%  |
|                                     | 3. 30-39 m <sup>2</sup>           | 14,0% | 13,5% | 13,1% |
|                                     | 4. 40-49 m <sup>2</sup>           | 14,5% | 15,5% | 15,9% |
|                                     | 5. 50-59 m <sup>2</sup>           | 22,6% | 22,0% | 21,2% |
|                                     | 6. 60-79 m <sup>2</sup>           | 21,9% | 22,0% | 21,6% |
|                                     | 7. 80 m <sup>2</sup> vagy nagyobb | 20,5% | 21,6% | 23,0% |
| VIII. kerület                       | 1. 20 m <sup>2</sup> -nél kisebb  | 0,9%  | 0,8%  | 0,8%  |
|                                     | 2. 20-29 m <sup>2</sup>           | 14,6% | 12,5% | 11,5% |
|                                     | 3. 30-39 m <sup>2</sup>           | 20,6% | 21,0% | 21,5% |
|                                     | 4. 40-49 m <sup>2</sup>           | 13,8% | 16,5% | 18,9% |
|                                     | 5. 50-59 m <sup>2</sup>           | 16,4% | 16,5% | 16,7% |
|                                     | 6. 60-79 m <sup>2</sup>           | 18,2% | 18,3% | 17,7% |
|                                     | 7. 80 m <sup>2</sup> vagy nagyobb | 15,6% | 14,3% | 12,9% |

*Lakások alapterületének alakulása a lakások számának arányában. Forrás: KSH*

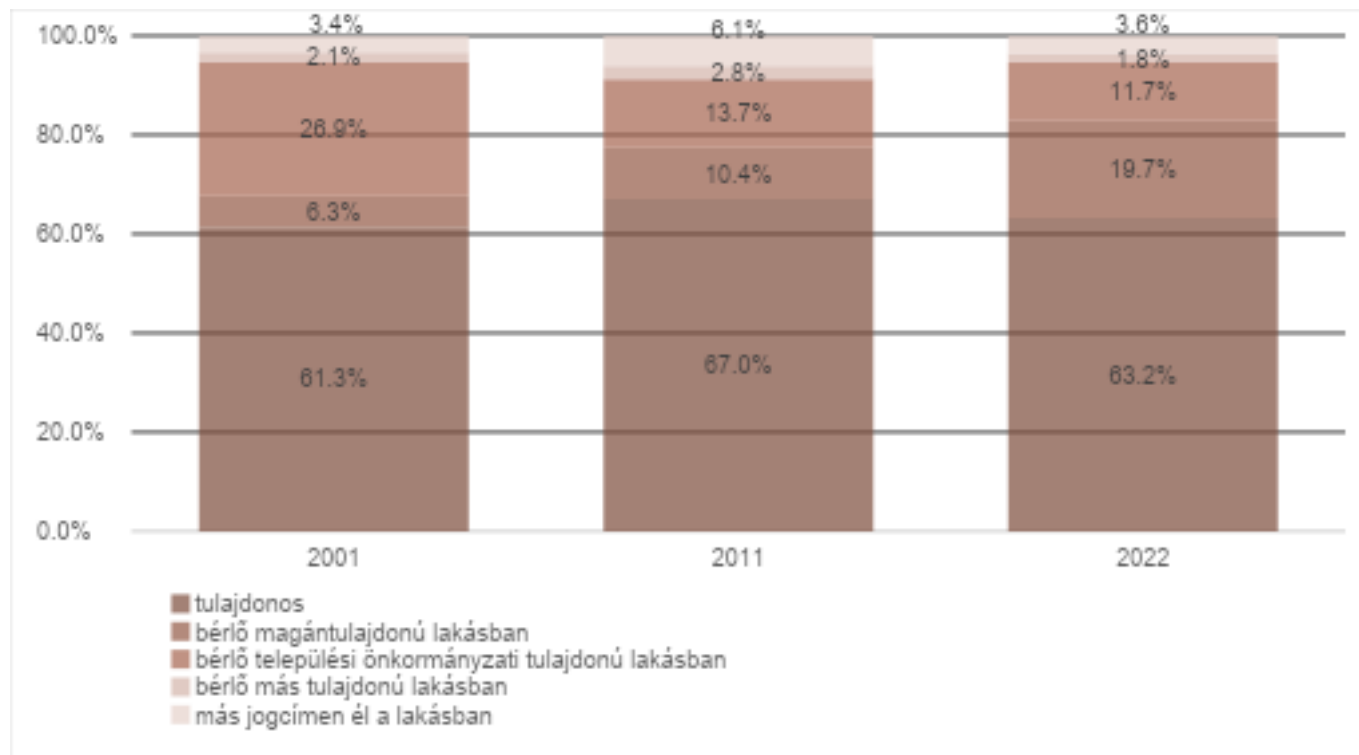
be, ezek egy része szintén lecserélődött a korábban említett beruházások következtében, illetve továbbra is jellemző a nagyobb lakások több kisebb lakásra történő felosztása is – sokszor rövidtávú kiadás céljával.

A *nagypolgári* lakások aránya a magasabb státuszú Tisztviselőtelepen és Palotanegyedben a legmagasabb, de a határoló reprezentatív főútvonalakkal – Nagykörút, Rákóczi út – jobban érintett Kerepesdűlőn, Népszínház negyedben és Csarnok negyedben szintén átlag feletti. A magasabb státuszú lakónegyedek logikáját követve, de alacsonyabb értékkel jelenik meg a nagy alapterületű lakások adatsorában továbbá a Százados negyed is. A kis alapterületű lakások aránya az Orczy és a Magdolna negyedben a legjelentősebb.

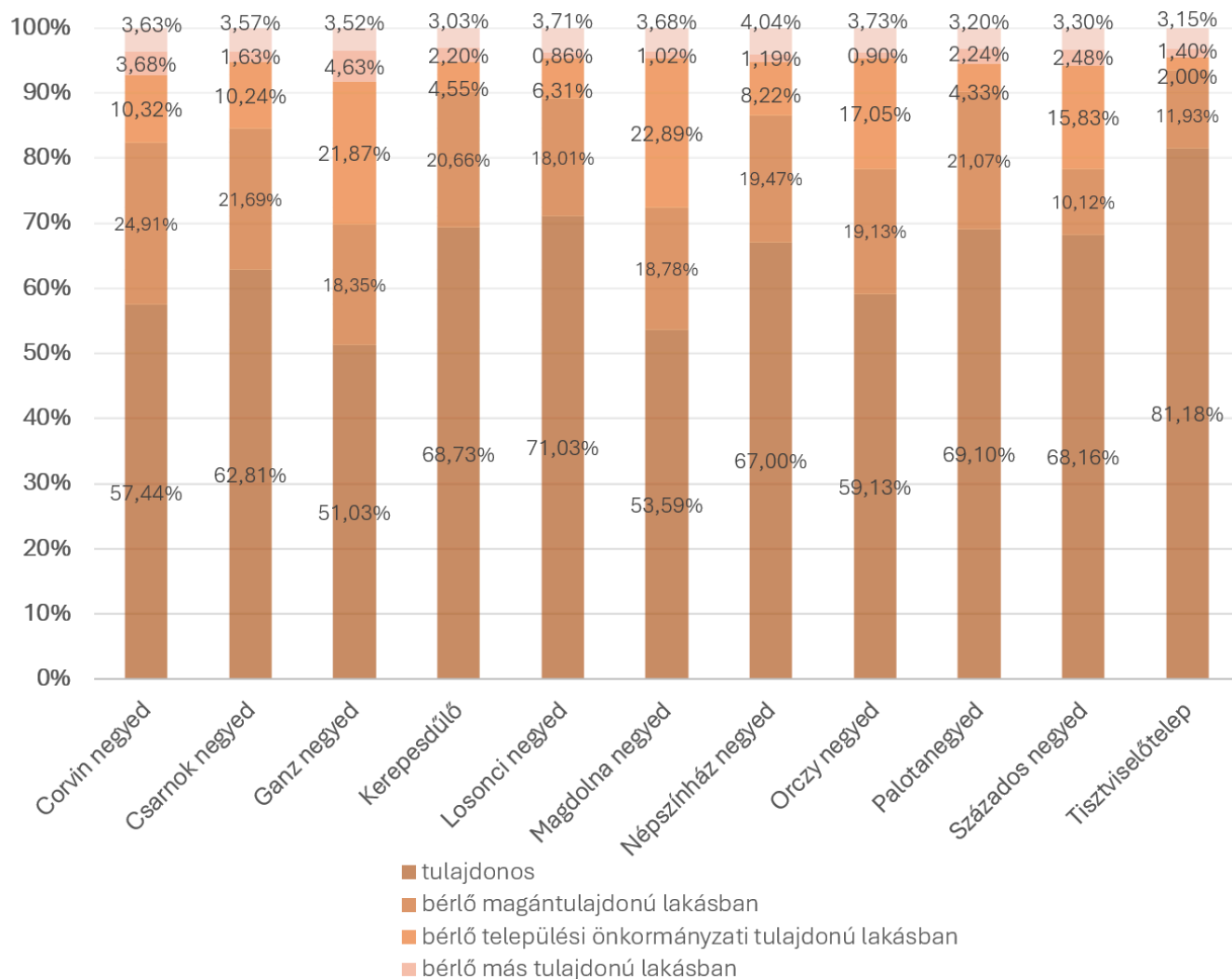
A statisztikai adatok elemzésekor érdekes változások figyelhetők meg a kerületi lakáshasználat terén. A leglátványosabb változás a **magántulajdonú lakást bérlők arányának növekedésben figyelhető meg**, ők 2022-ben a már a **lakáshasználók 19,7%-át** jelentették (2001 – 6,3%; 2011 – 10,4%). Ezzel együtt jelentősen csökkent az önkormányzati lakásban lakók aránya, amit többek között az ingatlanvagyon csökkenése okozott. A legtöbb önkormányzati bérlő elsődlegesen a Magdolna és Ganz, másodlagosan az Orczy és Százados negyedekben található. A magánbérlők aránya ennél kiegyenlítettebb: a

<sup>4</sup> Ld. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. §-ban. Főbb különbségeik, hogy az összkomfortos lakás a komfortoshoz képest központos fűtési móddal is, a komfortos lakás a félkomfortoshoz képest melegvíz-ellátással is, illetve fürdőhelyiséggel és WC-vel egyaránt, továbbá szennyvíz-elvezetéssel is rendelkezik, a félkomfortos lakás a komfort nélkülihez képest saját fürdőhelyiséggel vagy WC-vel (nem csupán WC-használattal), illetve villany- és vízellátással (nem csupán vízvételi lehetőséggel) rendelkezik. A szükséglakás legalább egy helyiségnek alapterülete meghaladja a 6 négyzetmétert; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag tégl- vagy azzal egyenértékű egyéb fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető és a WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

befektetési célú lakásvásárlásban sejtethetően leginkább érintett Corvin negyedben 25% az arányuk, mindenhol máshol 18-22% között mozog – kivéve a kerület külső, eltérő ingatlanállományú részeit, a Százados negyedet és a Tisztviselőtelepet, ahol csak 10-12%. A saját tulajdonú lakások aránya igen változó, de mindenhol abszolút többséget alkot.



Lakáshasználati jogcímek a VIII. kerületben az egyes népszámlálások szerint. Forrás: KSH



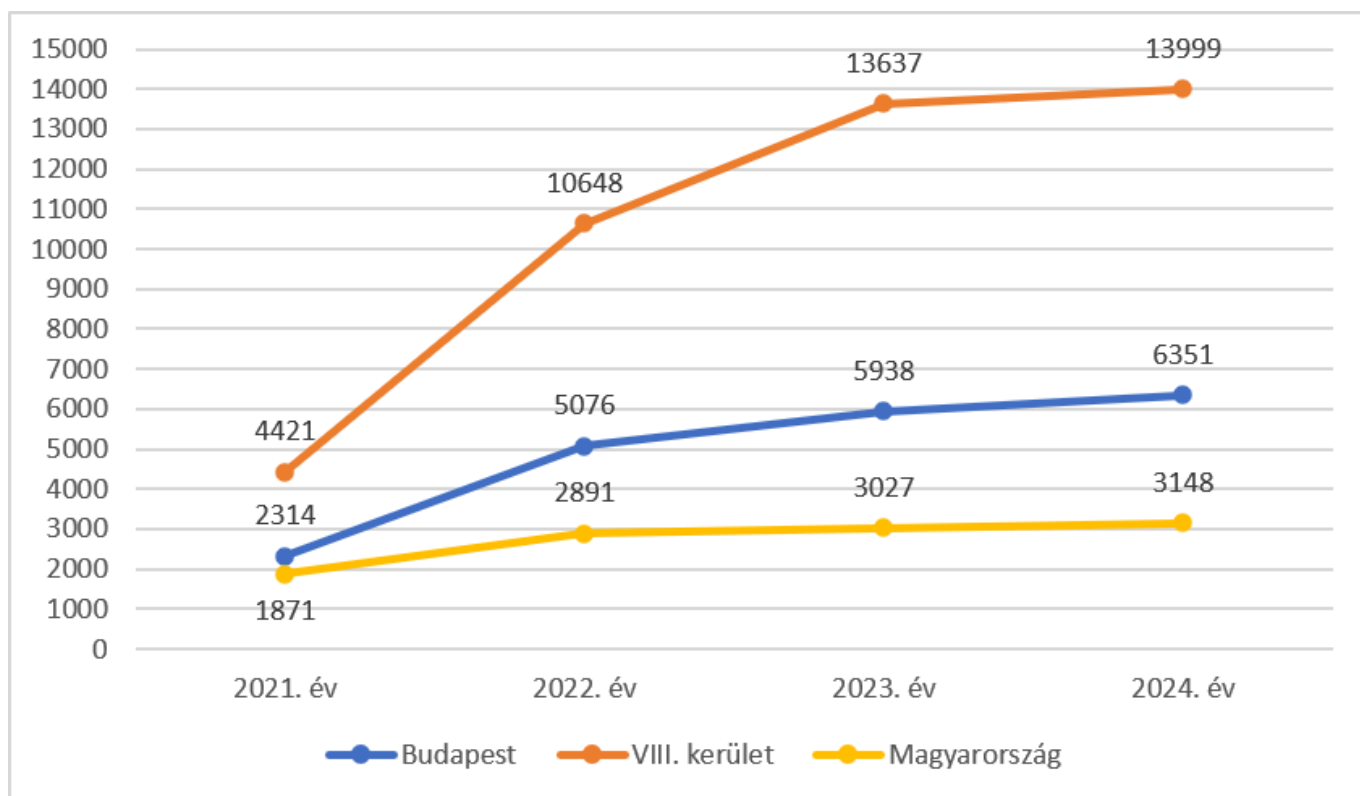
Lakáshasználati jogcímek a VIII. kerület városrészeiben (2022). Forrás: KSH

### 2.3.3. TURIZMUS

Józsefváros turisztikai arculatát a kerületi és fővárosi stratégiai fejlesztési dokumentumok alapján a kettősség és a funkcionális átalakulás jellemzi. Míg a Palotanegyed a fővárosi turisztikai magterület szerves részeként, magas presztízsű kulturális és oktatási központként definiálja önmagát, addig a kerület belső és középső negyedei (mint a Csarnoknegyed vagy a Corvin-negyed) egyre inkább az autentikus városi élményt, a „helyi életérzést” kereső látogatók célpontjává váltak. A stratégiai célkitűzésekben Józsefváros nem csupán a belvárosi túrturizmus egyik tehermentesítő övezetként jelenik meg, hanem mint önálló, multikulturális desztináció, amely a klasszikus látnivalók helyett az épített örökség sokszínűségére, a kreatív iparra és a gasztronómiai kínálatra épít. **Az ezer lakosra jutó vendégéjszakák számában a VIII. kerület gyorsabban növekedik, mint a Budapesti átlag.**

A fejlesztési irányok hangsúlyosan kezelik a **turizmus és a lakófunkció egyensúlyát**, törekedve arra, hogy **a látogatóforgalom ne vezessen a helyi közösségek kiszorulásához vagy a szolgáltatások elszemélytelenedéséhez**. A kerületi vezetés víziójában a turizmus a városrehabilitáció egyik motorja, amely azonban szigorú szabályozási keretek mellett valósulhat meg – ennek első eszköze jelen KÉSZ módosítás is.





Ezer lakosra jutó vendégéjszakák száma (db) (Forrás: KSH, 2024)

## 2.3.4. A LAKHATÁSI HELYZET ÉS A RÖVIDTÁVÚ SZÁLLÁSKIADÁS ÖSSZEFÜGGÉSE

A rövidtávú szálláskiadás abban a városi szövetben okoz feszültséget, ahol a lakásállomány és a turisztikai kereslet ugyanazokért az ingatlanokért verseng. Józsefváros belső negyedei – mindenekelőtt a Palotanegyed és a Corvin negyed – pontosan ilyen területek: nagy sűrűségű, zártosú, zártudvaros beépítésű, jellemzően századfordulós társasházak állománya, kiváló belvárosi elérhetőséggel és az elmúlt két évtizedben jelentősen felértékelődött ingatlanpiaccal. Az alábbiakban a jelenség hatásait három forráscsoport alapján tekintjük át: a budapesti piacra vonatkozó hazai szakirodalom, a szomszédos VI. kerületben 2026. január 1-jén hatályba lépett tiltás első tapasztalatai, valamint az interneten fellelhető, európai nagyvárosokra vonatkozó ökonometria kutatások alapján.

### 2.3.4.1. A BUDAPESTI ÉS A JÓZSEFVÁROSI PIAC SZERKEZETE

Egy a budapesti rövidtávú szálláskiadás piaci súlyát elemző hazai tanulmány<sup>5</sup> szerint az Airbnb 2017. nyarára a fővárosi szálláshelypiac meghatározó szereplőjévé vált, kínálata elérte a szállodai kapacitások nagyságrendjét. A szerzők megállapítják, hogy a magánszállásadás „különösen azokban a jó fekvésű városrészekben fejlődhetett látványosan, amelyekben [...] viszonylag kedvezőek voltak az ingatlanok bérleti díjai vagy árai”, továbbá hogy a magánszállásadás és a városfejlődés – ezen belül a dzsentrifikáció – között feltehetően egymást kölcsönösen erősítő folyamatok állnak, jóllehet az ok-okozati összefüggések empirikus bizonyítása még nem történt meg. Ez a leírás illik Józsefváros belső negyedeire is: **a kerület a fővárosi átlagnál alacsonyabb árszintről indulva vált a turisztikai célú lakáshasznosítás egyik legerősebben érintett területévé.** A kerületi állomány szerkezete a szabályozási koncepció megalapozó adatgyűjtése alapján ismert. 2026. márciusában Józsefvárosban összesen 1.760 regisztrált szálláshely működött, ebből 53 szálloda, panzió vagy szálló, 1.707 pedig magán- vagy egyéb

<sup>5</sup> Jancsik A. – Michalkó G. – Csernyik M. (2018): Megosztás megosztottság nélkül – az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac átalakulása. Közgazdasági Szemle, LXV. évf., 2018. március, 259–286. o. DOI: 10.18414/KSZ.2018.3.259

szálláshely. Ez utóbbi a kerület 48.444 lakásának 3,52 %-át érintette. A megoszlás önmagában is jelzi, hogy nem a megosztásalapú gazdaság eredeti logikája szerinti, alkalmi lakáskiadásról van szó – a kerületi eloszlás rendkívül egyenetlen: a Palotanegyedben a lakások 7,97, a Corvin negyedben 7,14 %-a működik rövidtávú szálláshelyként, míg a külső negyedekben ez az arány 1% alatt marad. Ez az egyenetlenség önmagában is a területileg differenciált szabályozás mellett szól.

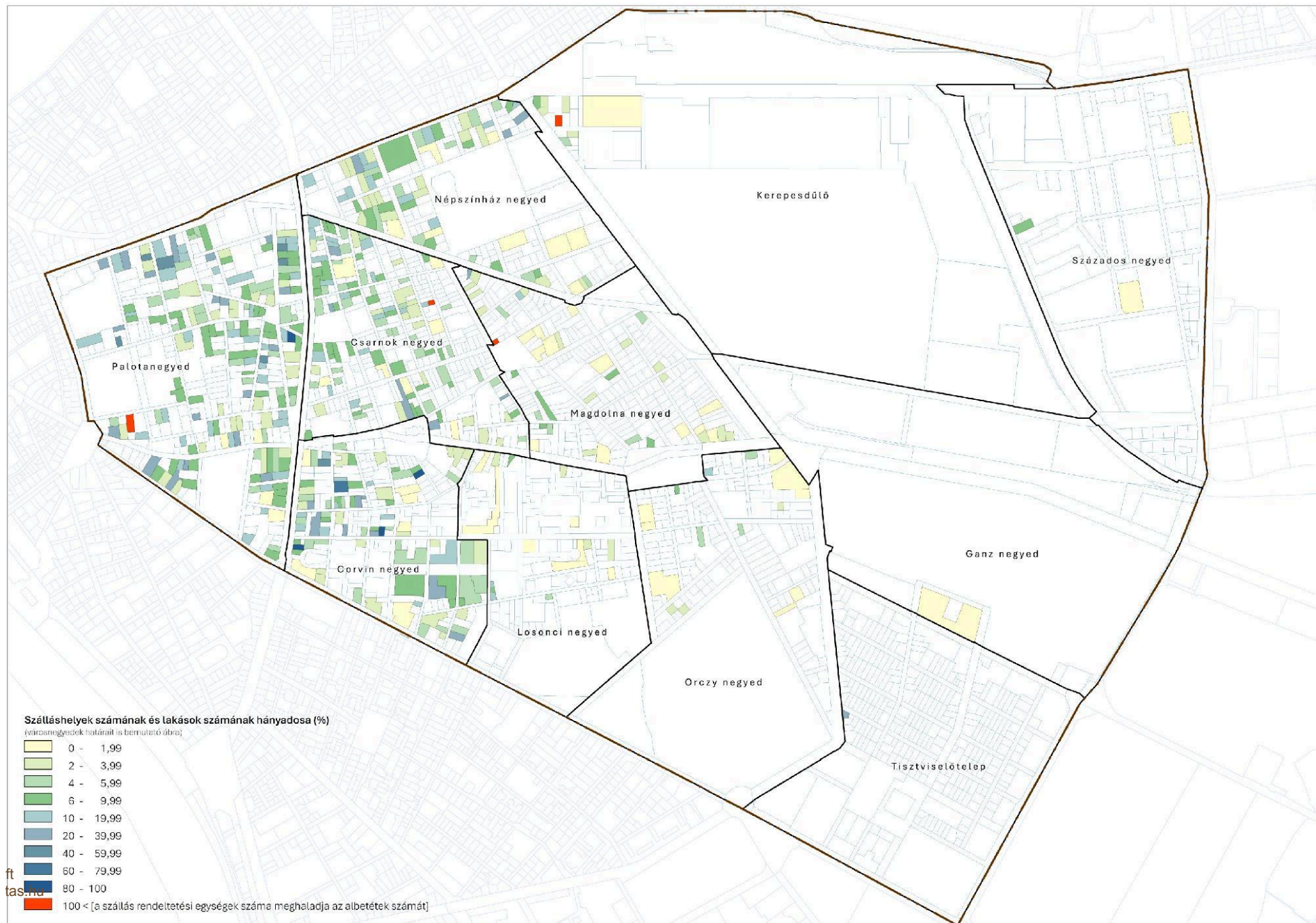
| Jellemző                                                     | Érték (2026. március)                                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Magán- és egyéb szálláshelyek száma                          | 1.707 db, a lakásállomány 3,52%-a                    |
| Ebből magánszálláshely (magánszemély vagy egyéni vállalkozó) | 1.113 db (65%)                                       |
| Ebből egyéb szálláshely (cég által üzemeltetett)             | 594 db (35%)                                         |
| A magánszálláshelyek szobaszáma                              | közel kétharmaduk egyszobás lakás                    |
| Magánszálláshelyet üzemeltető tulajdonosok                   | 78%-uk egyetlen lakást ad ki                         |
| Céges üzemeltetők                                            | 88%-uk több lakást üzemeltet                         |
| A három legnagyobb üzemeltető együtt                         | 77 lakás                                             |
| Az állomány felfutása                                        | 2023-tól folyamatos növekedés a 2025-ös moratóriumig |

*Szálláshely-adatok táblázatosan (Forrás: Háttéranyag és javaslat a rövidtávú szálláskiadás szabályozásáról szóló Konceptióból, 2026. márciusi adatok)*

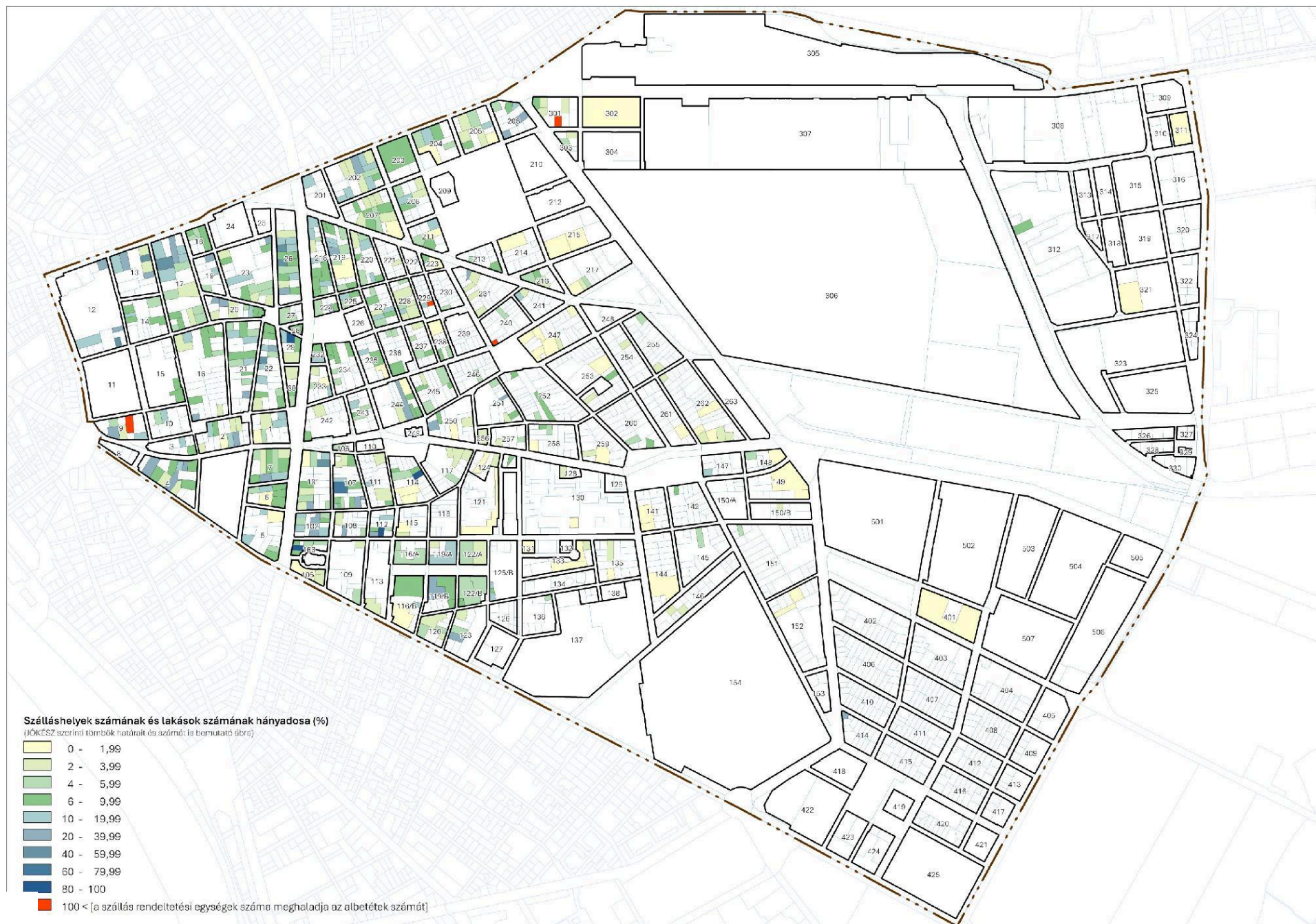
A következő ábrásor, mely a kerületi és városrészenkénti rövidtávú szálláshely-arányt szemlélteti, a Konceptióhoz összegyűjtött kerületi ingatlan és szállásadatok alapján készült. A szálláshelyek adatbázisát a helyi, jegyzői nyilvántartás alapján vettük figyelembe.

Az ábrák az egyes telkeken bejegyzett magán- és egyéb szálláshely adatokat jelenítik meg térképes formában, a **lakások számának arányában**. Pirossal azon kiugró (hibásnak tekinthető) adatok szerepelnek, ahol a bejegyzett szálláshely egységek száma magasabb volt, mint a nyilvántartott lakások (albetétek) darabszáma. Ez a társasházakon kívüli, jellemzően osztatlan közös tulajdonú épületeknél jellemző.

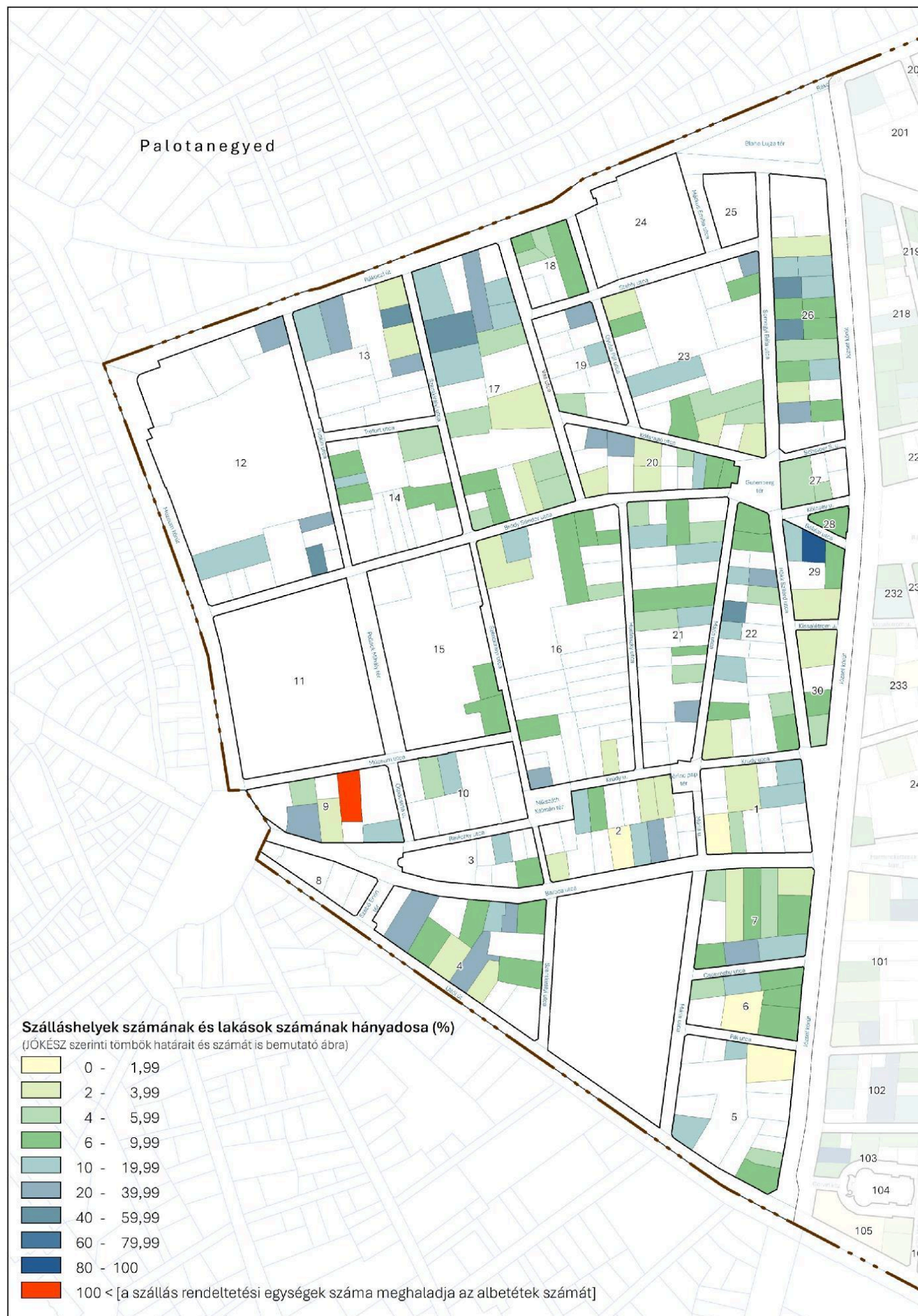
Érdemes megjegyezni, hogy a lakás darabszámhoz történő viszonyítás mellett az összes albetét számához történő viszonyítás esetére is készült vizsgálat, mely értelemszerűen alacsonyabb meglévő %-os arányt eredményezett az egyes épületekben. Kivétel ez alól az Orczy negyed, a Százados negyed és a Tisztviselőtelep, ahol a lakások száma többnyire megegyezik az albetétek számával. Kiugró eredmény továbbá a Ganz negyed 100%-os értéke is, mivel az egész tele egy nagy osztatlan közös tulajdonként a telken bejegyzett szállásrendeltetés(ek) mellett eredményezi a látszólagos arányt. Ez utóbbi negyedek esetén az albetétes arányokról szóló ábrák kerültek be az anyagba.











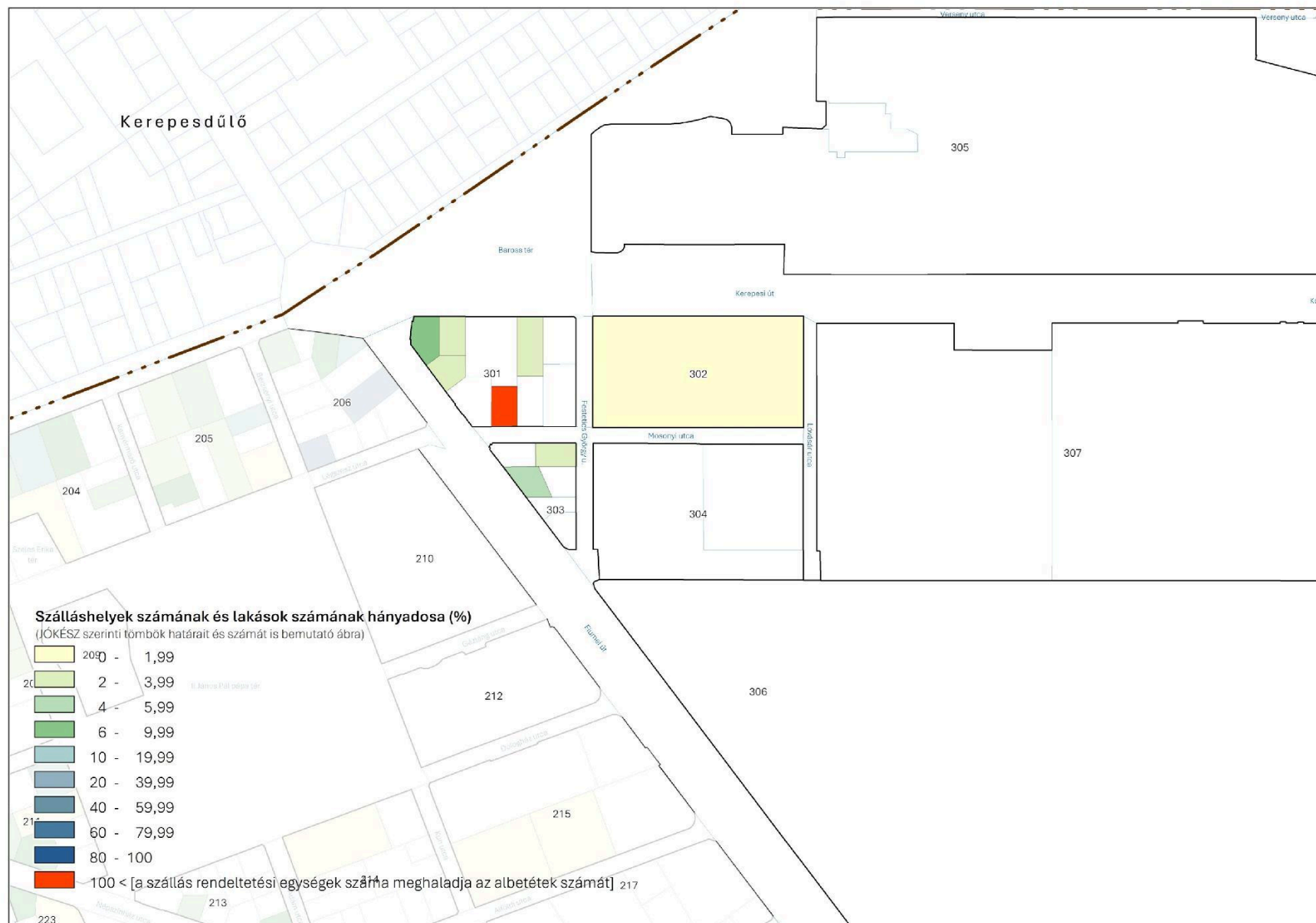






























## 2.3.4.2. A TERÉZVÁROSI HELYZET TAPASZTALATAI

A kerületi szabályozás megalapozása szempontjából a legközvetlenebbül hasznosítható tapasztalat a szomszédos VI. kerületből származik. Terézváros Önkormányzata a **26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendeletében** a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül **szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nullában határozta meg**, 2026. január 1-jei hatállyal, a Kertv.-ben jelzett moratórium végét követő időszakra.

A rendelkezést helyi népszavazás előzte meg, illetve a sajtóban is rengeteg szó esett a kérdésről – először kidomborítva a helyiek esetleges ellenérzéseit a budapesti Airbnb helyzet kapcsán. A rendelet ellen Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felülvizsgálatot kezdeményezett; a Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványt a **Köf.5.023/2025/4.** számú, 2025. november 11-én kelt határozatával elutasította, kimondva, hogy **a napok számának nullában való meghatározása nem ellentétes a kereskedelmi törvény 6/D. §-ával**, amennyiben a szabályozás a helyi lakosok nyugalmanak védelmét szolgálja.

A tiltás hatásai a hatálybalépést követő hónapokban mérhetővé váltak. Az ingatlan.com adatait feldolgozó elemzés szerint 2026. májusáig a kerületben mintegy **60 %-kal csökkent a rövidtávú kiadásra használt lakások száma**, a kerületi albérlethirdetések száma pedig **34 %-kal bővült**. Az átlagos kerületi lakbér a 2025. szeptemberi 300.000 forintról 280.000 forintra mérséklődött – miközben a fővárosi belső kerületekben ugyanebben az időszakban emelkedő tendencia érvényesült.<sup>6</sup>

A terézvárosi tapasztalatból három következtetés vonható le: az első, hogy a korlátozás valóban visszatereli a lakásokat a hosszú távú bérleti piacra, mely hatás már hónapok alatt jelentkezik, a második, hogy a hatás nem teljes körű: az Airdna adatai szerint a tiltás ellenére még mintegy 837 lakást üzemeltettek Airbnb-jellegű szálláshelyként a kerületben, ami a látencia és az ellenőrzési kapacitás kérdését állítja előtérbe (*Forrás: Telex 2026*). A harmadik – és a józsefvárosi szabályozás szempontjából a legfontosabb – hogy a **hasznosítási módok közötti jövedelmezőségi különbség önmagában nem szűnik meg**. A belvárosi kerületekben a rövidtávú kiadás 64–70 %-os kihasználtság mellett havi 542–725.000 forintos bevételt hoz, míg a hosszú távú bérbeadás 240–350.000 forintos havi díj mellett 3,7–4,9 %-os bruttó hozamot ad.<sup>7</sup> Ekkora különbség mellett a piac önkéntes alkalmazkodására nem lehet szabályozási stratégiát építeni.

## 2.3.4.3. EURÓPAI NAGYVÁROSI KUTATÁSI EREDMÉNYEK<sup>8</sup>

A rövidtávú szálláskiadás lakáspiaci hatását az elmúlt évtizedben több európai nagyvárosban vizsgálták ökonometriaival módszerekkel. Az eredmények nagyságrendben eltérnek, irányukban azonban egybehangzóak, és a szabályozás kialakítása szempontjából három közös tanulságot hordoznak.

| Kutatás                                                     | Terület, időszak     | Fő eredmény                                                                                                                                                                                                            | Szabályozási tanulság                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garcia-López – Jofre-Monseny – Martínez-Mazza – Segú (2020) | Barcelona, 2007–2017 | Az átlagos városrészben a <b>lakbérek 1,9%-kal, a tranzakciós árak 4,6%-kal, a hirdetési árak 3,7%-kal emelkedtek</b> . A legérzékenyebb (felső decilis) városrészekben ugyanezek az értékek 7, 17 és 14 százalékosak. | A hatás erősen koncentrálnálódik, ezért a városrészi szinten differenciált beavatkozás célzottabb az egységes városszintű korlátnál. |
| Duso – Michelsen – Schaefer – Tran (2024)                   | Berlin,              | Minden további üzletszerű <b>Airbnb-hirdetés 1,3–2,4 százalékkal</b>                                                                                                                                                   | A hatás az üzletszerű szegmensben keletkezik. A                                                                                      |

<sup>6-7</sup> Telex (2026): Terézváros korlátozta az airbnb-zést, és hirtelen lett egy csomó elérhető árú albérlet. Írta: Weiler Vilmos, 2026. május 20. Az elemzés az ingatlan.com és az Airdna adatain alapul.

7

<sup>8</sup> Garcia-López, M.-À. – Jofre-Monseny, J. – Martínez-Mazza, R. – Segú, M. (2020): Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. DOI: 10.1016/j.jue.2020.103278

Duso, T. – Michelsen, C. – Schaefer, M. – Tran, K. D. (2024): Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. *Regional Science and Urban Economics*, 106, 104007. DOI: 10.1016/j.regsciurbeco.2024.104007

Ayoub, K. – Breuillé, M.-L. – Grivault, C. – Le Gallo, J. (2020): Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Regional Science Review*, 43(1–2), 76–104. DOI: 10.1177/0160017618821428



|                                                |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | két szabályozási beavatkozás hatásvizsgálata | <b>emeli a négyzetméterre jutó lakbért, és 0,23–0,37 hosszú távú bérleményt szorít ki.</b> A kifejezetten az üzletszerű hirdetéseket célzó első beavatkozás érdemi hatást gyakorolt a hosszú távú lakáspiacra, a nem üzletszerű hirdetéseket célzó második jóval kisebbet.                             | szabályozásnak ezt kell megfognia; a nem üzletszerű, alkalmi kiadásra irányuló korlátozás lényegesen kisebb eredményt hoz.                                               |
| Ayoubi – Breuille – Grivault – Le Gallo (2020) | Francia városok, keresztmetszeti elemzés     | Az Airbnb-kínálat sűrűsége Lyonban, Montpellier-ben és Párizsban <b>felé irányuló nyomást gyakorol a bérleti díjakra</b> , más városokban nincs szignifikáns hatás. Az üzletszerű üzemeltetésre szűkítve az elemzést a hatás Párizsra és Marseille-re korlátozódik; új bérleti szerződéseknél erősebb. | A hatás a turisztikailag intenzív, nagy keresletű városokra jellemző. A szabályozás indokoltsága területenként eltérő, ami a negyedszintű differenciálást támasztja alá. |

A három kutatás együtt olvasva azt mutatja, hogy a rövidtávú szálláskiadás lakáspiaci hatása nem általános, hanem két dimenzióban is koncentrált: térben a turisztikailag intenzív belső területekre, a kínálati oldalon pedig az üzletszerű, több lakást kezelő üzemeltetőkre. Ez a kettős koncentráció az, ami a jelen módosításban alkalmazott megoldás – a negyedenként eltérő mértékű, arányos korlátozás – szakmai megalapozását adja. Egyúttal magyarázza azt is, hogy a szabályozás miért nem a kiadható napok számának korlátozására épül: az a megoldás elsősorban az alkalmi, saját lakást érintő kiadást különbözteti meg az üzletszerűtől, márpedig a kerületi állomány szerkezete alapján az előbbi gyakorlatilag nem fordul elő.

#### 2.3.4.4. A LAKÓKÖZÖSSÉGRE ÉS A LAKÓFUNKCIÓRA GYAKOROLT HATÁS

A lakáspiaci hatásnál nehezebben számszerűsíthető, a lakosság számára viszont közvetlenebbül érzékelhető a lakóközösségek működésére gyakorolt hatás. A néhány napra érkező vendég nem részese a ház életének: nem ismeri és nem is érdekelt a házirend betartásában, a közös költség viseléséhez nem járul hozzá, a lépcsőház, a lift és a kapualj használatában a kiadó lakások vendégforgalma többletterhelést jelent. ahogyan az a társadalmasított kerület szálláshely-kiadásról szóló koncepcióban is olvasható, az Önkormányzathoz érkező panaszok visszatérő tárgya a zaj, a szemetelés és az, hogy a lakók nem tudják, kihez fordulhassanak, mert az üzemeltető nem elérhető. Ez utóbbi nem kommunikációs kényelmetlenség, hanem biztonsági kérdés is: tűz vagy csőtörés esetén a lakóközösségnek azonnal el kell érnie azt, aki a lakásért felel.

Amíg egy társasházban a rövidtávú szálláshelyek elszórtan fordulnak elő, a jelenség kezelhető marad. Egy bizonyos szint fölött azonban az épület működése minőségileg változik meg: az állandó lakók kisebbségbe kerülnek, a közgyűlési döntéshozatalban a szálláskiadói érdek válik meghatározóvá, a felújítási és karbantartási döntések logikája átalakul, és a lakófunkció visszaszorul. A koncepció megalapozó adatai szerint a kerületben 10 db alatt van azoknak a társasházaknak a száma, ahol a rövidtávú szállások aránya a 90 %-ot is meghaladja, 20 db körül van azoké, ahol 20-30 % közötti, és 74 db olyan társasház van, ahol az arány 10-20 % közé esik.

A lakásállomány fizikai állapotára gyakorolt hatás ugyanennek a folyamatnak a másik oldala. A jövedelmezőbb hasznosítás érdekében a nagyobb alapterületű lakásokat gyakran apró, önállóan kiadható egységekre bontják. Az így létrejövő szobák a szolgáltatás felhagyása után sem alkalmasak arra, hogy családi lakhatást szolgáljanak, visszaalakításuk pedig aránytalanul költséges. Ez a folyamat tartósan rontja a lakásállomány minőségi összetételét, méghozzá éppen azon a szegmensben, amelyből a kerületben eleve kevés van: a nagyobb, családi használatra alkalmas lakásokén.

## 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 3.1. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A szállás-rendeltetés kerületi építési szabályzatban való szabályozása több szempontból problematikus kérdés, a közelmúltban számos önkormányzat próbálta (vagy tervezi) az erre vonatkozó helyi szabályozását pontosítani. Mindeközben készítés alatt van egy országos „Airbnb” koncepció és jogszabály is, melynek tartalmát jelenleg nem ismerjük, az egyes települések így egyedi megoldásokat alkalmaznak, melyek jogszerűsége közül néhány törvényességi eljáráson, illetve a Kúria előtt méretetett meg, többnyire az önkormányzatoknak kedvező eredménnyel.

Ezen bírói döntések segítségünkre vannak abban, hogy a bonyolult, két ágazatot is érintő, egymással nem konzekvens fogalomrendszert alkalmazó jogszabályokkal összhangban, a megfelelő felhatalmazás alapján rendelkezünk helyi szinten a szálláshelyeket érintően.

Ahogy az az előző vizsgálati anyagból is kitűnik, Józsefváros esetén – a többi belvárosi kerülethez hasonlóan – a rövidtávú szálláshelyiadás helyi szabályozása miatt merült fel a módosítás igénye. A tömegturizmus és ezzel párhuzamosan a lakások rövidtávú szálláshelyként történő használata széleskörűen elterjedt a belvárosban, problémákat generálva a helyi lakóközösség életében.

A helyi szabályozás pontosítása szükséges többek közt az alábbiak tekintetében:

- a „rövidtávú szálláshely”, mint fogalom pontos definiálása az értelmező rendelkezések közt a vonatkozó magasabb szintű jogszabálynak megfelelően,
- szálláshelytípusok felsorolása – létesíthető és tiltott szálláshely típusok meghatározása a vonatkozó magasabb szintű jogszabálynak megfelelően,
- az elfogadott Koncepciónak megfelelő háromszintű szabályozási kvótarendszer beépítése a rendeletbe
- szálláshely-létesítés kapcsán készülő helyi hatósági jogszabályra való hivatkozás beemelése a KÉSZ-be
- *(javasolt a településképi rendelet kiegészítése is a településképi bejelentés elmulasztásának szankcionálásával, a szálláshelyek rendeltetés-módosításának kapcsán).*

#### 3.1.1. SZÁLLÁSHELYEKRE VONATKOZÓ ÁGAZATI JOGSZABÁLYOK TARTALMA

A **szálláshely** és a **szálláshely-szolgáltatás** fogalmát az alábbi magasabb szintű jogszabályok tartalmazzák:

##### I. a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény - 2. §:

**„22. szálláshely:** szálláshely: szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület, valamint szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, bérbeadás keretében hasznosított, a víziközfűtésről szóló 2000. évi XLII. törvény 87. § 29a. pontja szerinti nyaralóhajó;

**23. szálláshely-szolgáltatás:** üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása;”

A jelen módosításban „**rövid-távú szálláshely**”-ként hivatkozott egyéb- és magánszálláshelyek definíciót is 2024. óta szintén a Kertv. tartalmazza:

**„39. magánszálláshely:** az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab,

**40. egyéb szálláshely:** nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz,”

Az egyes **szálláshely kategóriákat** meghatározó jogszabályok:

**II. a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet - 2. §:**

„2. **egyéb szálláshely:** egyéb szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 40. pontjában meghatározott egyéb szálláshely,

3. **falusi szálláshely:** [...]

4. **kemping:** az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített, külön zárt területen működő szálláshelytípus, amelyben szállás céljából a vendégek és járműveik számára elkülönült területet (a továbbiakban: területegység), illetve üdülőházat (a továbbiakban együtt: lakóegység) és egyéb kiszolgálólétesítményeket és szolgáltatásokat [így különösen: tisztálkodási, mosási, főzési, egészségügyi célokat szolgáló vizesblokk, energiaellátás, digitális információ (WIFI), portaszolgálat] biztosítanak, és amely legalább kilenc lakóegységgel rendelkezik,

4a. **kikötő:** [...]

5. **közösségi szálláshely:** az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább három, az ágyak száma legalább tizenkettő,

6. **magánszálláshely:** a Kertv. 2. § 39. pontjában meghatározott magánszálláshely,

6a. **nyaralóhajó-szálláshely:** [...]

7. **panzió:** az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben a szálláshely szolgáltatása mellett a reggeli szolgáltatás kötelező, és ahol a hasznosított szobák száma legalább hat, de legfeljebb huszonöt, az ágyak száma legalább tizenegy,

14. **szálloda:** az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben a szálláshely és reggeli szolgáltatása mellett egyéb szolgáltatásokat is nyújtanak a szálláshely-szolgáltatás keretében, és ahol a hasznosított szobák száma legalább tizenegy,

16. **üdülőháztelep:** az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, közművesített területen létesített szálláshelytípus, amelyben a vendégek részére a szállást különálló épületben vagy önálló bejárattal rendelkező épületrészben (üdülőegységben) nyújtják, amennyiben az e célra hasznosított szálláshelyek száma eléri a hármat, függetlenül a szobák vagy ágyak számától.

Egyéb a fenti kormányrendeletben szereplő vonatkozó fogalmak:

„8. **szálláshely ágyainak a száma:** a szálláshely szobáiban elhelyezett fekvőhelyek számának összessége azzal, hogy a két vendég részére alkalmas fekvőhely két ágynak számít,

9. **szálláshely befogadóképessége:** a szálláshelyen a vendégek egyidejű elszállásolására rendelkezésre álló férőhelyek száma azzal, hogy a maximális férőhely szám a szálláshely ágyai számának és az ideiglenesen elhelyezett vendégek elszállásolására alkalmas ágyak (pótágy) számának összessége,

10. **szálláshely szobáinak összessége:** a szálláshely vendégek elszállásolására alkalmas szobáinak az összessége,

15. **szoba:** a szálláshely azon önállóan értékesíthető, egyedi hozzáféréssel rendelkező egysége, amely egy vagy több helyiségből áll, és egy vagy több vendég egyidejű elszállásolására alkalmas. Kemping, üdülőháztelep és nyaralóhajó szálláshelytípus esetén a szoba megfelelője a lakóegység vagy a területegység,”

A kormányrendelet 1. § (2) bekezdése szerint:



„1. § (2) **Nem tartozik e rendelet hatálya alá a nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű ingatlan tartós tartózkodás céljából történő használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében.**”

### III. A nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet

A jogszabály szintén definiál néhány szálláshely kategóriát, amelyek nem üzletszerű gazdasági tevékenység keretében biztosítanak közösségi elhelyezést, legalább 6 férőhellyel. Ezek az Önkormányzat jegyzője által nyilvántartott épületek, vagy azok egy része, és jellemzően az alábbiak tartoznak ide:

„3. § (1) E rendelet alkalmazásában

a) **nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely** az erre a célra épített vagy átalakított és az ekként minősített, illetve – ahol e rendelet előírja – **ekként nyilvántartásba vett üdültesi és ifjúsági turisztikai célú, továbbá hegyi menedék** céljára szolgáló szálláshely,

b) **nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelynek** minősül az ekként minősített, illetve – ahol e rendelet előírja – **ekként nyilvántartásba vett,**

ba) **sportlétesítményben üzemelő, szálláshely** céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység,

bb) szálláshely-szolgáltatásának időszakában kiegészítő vagy melléktevékenység formájában üzemeltetett **hivatali, közfeladatot ellátó intézmény által biztosított és az egyházi jogi személy által nem gazdasági-vállalkozási tevékenysége keretében üzemeltetett intézményi szállás.**”

„14. **sportlétesítmény:** olyan létesítmény, amely sporttevékenység céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására, illetve a sporttevékenységhez kapcsolódó háttértevékenységek céljára szolgáló helyiséggel, továbbá szálláshely céljára szolgáló helyiséggel is rendelkezik, így különösen az edzőtábor, valamint egyes hegyi (síház, barlangász és hegymászó bázis, vadászház) és vízi (csónakház, vízi telep, vitorlástelep, búvárbázis, horgásztanya) létesítmények;”

A rendelet 2024.02.17.-től hatályos módosítása visszahelyezi a „**munkásszállás**” fogalmát a nem üzleti célú közösségi szálláshely-szolgáltatások sorába, mely átmenetileg törlésre került a jogszabályból. A 3. § így az alábbi szálláshely altípusokat határozza meg:

„(2) Az igénybevétel időtartama szerint

a) alkalmi szálláshelynek minősül

1. a **bivaksszállás,**

2. a **hegyi menedékházban** kialakított **szükségszállás;**

b) rövid idejű tartózkodást biztosító szálláshelynek minősül

1. a **nomád táborhely,**

2. a hegyi menedékházból a **kulcsosház** és a **matracsszállás,**

3. a **pihenőházból a vendégszállás;**

c) átmeneti tartózkodást biztosító szálláshelynek minősül

1. az **üdülő,**

2. a **gyermek- és ifjúsági tábor,**

3. a hegyi menedékházból a **turistaház,**

4. a **pihenőházból a munkásszállás,**

5. a **kollégium.**”

A munkásszállás fogalmát a fenti kormányrendelet az alábbiak szerint tartalmazza:

„3. § (5) E rendelet alkalmazásában **munkásszállás** a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt olyan **állami támogatás felhasználása nélkül létesített szálláshely,** amelyet **kizárólag szálláshely- szolgáltatás folytatása céljából létesítettek** vagy rendeltetéstől eltérő használatra engedélyeztek, és amely a szálláshely-szolgáltató munkavállalóinak vagy a munkavállalóinak és azok hozzátartozóinak elhelyezésére szolgál.”

A munkásszállást, mint fogalmat, a személyi jövedelemadóról szóló **1995. évi CXVII. törvény az adómentes bevételekről szóló 1. mellékletének 8.6. f)** pontja az alábbiak szerint tartalmazza:

*„szolgálati lakásban, munkásszálláson történő elhelyezés; e rendelkezés alkalmazásában munkásszállás a kifizető (ideértve a külföldi vállalkozás magyarországi fióktelepét is) tulajdonát képező vagy általa bérelt olyan szálláshely, amely egy lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében a lakóhelyiségben egynél több, több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében pedig lakóhelyiségként legalább egy, a kifizetővel (fióktelep esetén a külföldi vállalkozással) munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, aki nem rendelkezik lakás hasznélvezeti joggal nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjogával, hasznélvezeti jogával azon a településen, ahol a munkahelye van; munkásszálláson történő elhelyezéssel esik egy tekintet alá az olyan más elhelyezés is, amely esetében a munkavállaló legfeljebb egy lakóhelyiséget használhat, ide nem értve a szállodának minősülő kereskedelmi szálláshelyen történő elhelyezést, azzal, hogy nem része az adómentes juttatásnak az étkezési szolgáltatás biztosítása, továbbá azzal, hogy nem adómentes az elhelyezés, ha a kifizető olyan magánszemélyt, illetve annak hozzátartozóját szállásol el, akivel a társasági adóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozásnak minősülő esetekben meghatározott kapcsolat áll fenn; [...]”*

A minősítési követelményeket az egyes típusokra vonatkozóan a kormányrendelet 2. melléklete tartalmazza.

#### **IV. 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.)**

Külön szálláshely kategóriaként kell számba venni a fenti törvény hatálya alá tartozó ápolást, gondozást nyújtó intézményeket:

- idősek otthona,
- pszichiátriai betegek otthona,
- szenvedélybetegek otthona,
- fogyatékos személyek otthona,
- hajléktalanok otthona.

### **3.1.2. AZ OTÉK SZÁLLÁSHELYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI**

Az OTÉK az egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások között minden esetben a „szállás jellegű” / „szállásjellegű”, valamint a „munkásszállás”, illetve a „diák- és munkásszállás” megfogalmazásokat használja az elhelyezhető rendeltetések meghatározásánál. Az építmények elhelyezéséről szóló fejezet, valamint a 7. melléklet ezen kívül használja a „szálláshely szolgáltatás/szolgáltató egység” fogalmakat.

Az egyes építmények, önálló rendeltetési egységek c. fejezet a „szállás jellegű épület”-ek kialakítására vonatkozóan az alábbiakat állapítja meg:

*„104/A. § Szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé*

- a) a pihenést (az alvást),*
- b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint*
- c) a mosást, főzést, ételkészítést, mosogatást, az étkezést, valamint a használatához szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat.*

A fenti előírás **nem tér el jelentősen a lakás rendeltetési egységekre vonatkozó előírásoktól**, bár a lakásra vonatkozó előírás kicsit részletesebben szabályoz. A szállás jellegű épület, mint önálló rendeltetési egység tehát egyértelműen különbözik az egyes szálláshely-szolgáltatás céljára létrehozott,

magasabb szintű ágazati jogszabályokban felsorolt szálláshely típusok (pl. szálloda, pihenőház) meghatározásaitól, habár az egyes területfelhasználási egységek területén megengedett rendeltetéseknel a jogszabály kizárólag a „szállás jellegű” megfogalmazást és a „munkásszállást” szerepelteti, mely kontextusban a „szállás jellegű” megfogalmazás minden szállástípust lefed.

Az OTÉK 4. melléklete az elhelyezhető gépjárművek tekintetében az alábbiakat írja elő:

*„Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani: [...]”*

*3. szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után, [...]”*

Ebből következik, hogy mint rendeltetés, a „szállás jellegű” megfogalmazás minden szálláshely típusra vonatkozik, ellentétben a 104/A.§-ban szereplőkkel.

Az OTÉK 7. melléklete már általánosabban, „szálláshely szolgáltató egység”-et határoz meg az elhelyezendő kerékpárok számának megállapításánál az alábbiak szerint:

*„3. Szálláshely szolgáltató egység: Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db”*

### 3.2. JÓKÉSZ SZABÁLYOZÁSA - FOGALOMRENDSZER

A szabályozási koncepció kialakítása során három kérdésre kellett választ adni: mi legyen a szabályozás tárgya, milyen eszközzel korlátozzuk, és hol húzódjon a helyi építési szabályzat és a többi önkormányzati rendelet közötti határvonal.

A kiindulópont az a fogalmi ellentmondás, amelyet a kereskedelmi és az építésügyi szabályozás párhuzamos fogalomrendszere okoz. A *Kertv.* szerinti magánszálláshely nem önálló rendeltetési egység, hanem a lakás egyik hasznosítási módja; az építési szabályzat viszont rendeltetésekben és önálló rendeltetési egységekben gondolkodik. Ha a helyi szabályzat közvetlenül a kereskedelmi fogalmakra épít, és azokat önálló rendeltetési egységként kezeli, fogalmi hibát vét, amely a rendelet felülvizsgálatakor támadási felületet nyit. Ez a kifogás a belvárosi szabályozás bírói felülvizsgálata során ténylegesen felmerült; a Kúria érdemben nem bírálta el, mert az indítvány más jogalapon állt, a kockázat tehát nem szűnt meg, csupán nem realizálódott.

A megoldás az, hogy a szabályzat nem a kereskedelmi kategóriát emeli építésügyi rendeltetéssé, hanem **a használati cél alapján képez saját, építésügyi rendeltetés-kategóriát**, és az ágazati jogszabályokra generikus utalással tölti meg tartalommal. Ez a csepeli, váci és vecsési minta megoldása, és összhangban áll a TÉKA 135. pontjával is, amely a szállás jellegű rendeltetést szintén használati cél alapján határozza meg. A szabályzat ezzel nem állítja azt, hogy a magánszálláshely önálló rendeltetési egység volna, hanem azt mondja ki, hogy szálláshely-szolgáltatás céljára használt épület, épületrész vagy terület milyen feltételekkel létesíthető.

A fogalomalkotásnál ügyelni kellett arra, hogy a szabályzat ne használjon magasabb szintű jogszabályban meghatározott kifejezést eltérő tartalommal. A csepeli és vecsési minta a „szállás jellegű rendeltetés” kifejezést szűkebb értelemben – bérbeadás, hajléktalanszálló, diákszálló, ápolást nyújtó intézmény – használja, ez azonban már ütközik a TÉKA 135. pontjával. Józsefvárosban ezért a gyűjtőfogalom más elnevezést kapott.

A jelenleg hatályos JÓKÉSZ a szállás jellegű rendeltetés, illetve a szálláshely-létesítés vonatkozásban az alábbi megfogalmazásokat használja:

- 50 vendégszobát meghaladó **szállásjellegű rendeltetési egységnél**, [17. § (1)]
- Lakás és **egyéb szálláshely** [27. 0 (7)]



- Zártorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, **egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység**, illetve **új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája** nem létesíthető. [31. § (4)]
- **szállás jellegű, munkásszállás**, [36. § (2); 42. § (2);]
- lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és **szállásjellegű épületek** létesítése esetén. [37. § (3) b)]
- **szállás jellegű**, [39. § - 41. § (2)]
- ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és **szállásjellegű épületek** létesítése esetén; [43. § (3) ab)]
- szálláshely és **közösségi szállás**, [44. § (2) e)]
- **szálláshely szolgáltatás**, [46. § (2)-(3); 58. § (3)]
- **szálláshely-szolgáltató építmények**, [51. § (3) a)]
- **szálláshely-szolgáltató épület** [54. § (1) c); 92. § (5) b)]
- sport és **szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel** bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők, [89. § (9) a)]
- **szálláshely**, [56. § (2) a)]

A fenti listából megállapítható, hogy jelenleg a JÓKÉSZ a legkülönbözőbb módokon, gyakorlatilag minden fejezetében másképpen fogalmazza meg a szálláshely *rendeltetést*, illetve a szálláshely *szolgáltatást* nyújtó épületet, mint funkciót. Ennek rendezése elengedhetetlen az új fogalomrendszer bevezetésével. Az építési jogszabály alapvetően rendelkezésekről rendelkezhet, a szálláshely-szolgáltatásról nem, azt az ágazati jogszabályok szabályozzák.

Ennek megfelelően jelen módosítás az alábbi új alcímet és paragrafust, valamint az alábbi fogalomrendszert vezeti be:

## **„2. Értelmező rendelkezések**

„3. § E rendelet alkalmazásában: [...]

**24.a. rövidtávú szálláshely:** a kereskedelemről szóló törvény szerinti magánszálláshely, egyéb szálláshely és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet szerinti közösségi szálláshely;

**25.a. szálláshely-arány:** az épületben lévő rövidtávú szálláshelyek összes nettó alapterületének és az épületben lévő lakás, valamint szállásrendeltetésű önálló rendeltetési egységek összes nettó alapterületének hányadosa, %-ban kifejezve;

**25.b. szállásrendeltetés:** a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabály, a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabály, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ápolást, gondozást nyújtó intézményekben zajló szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület;”

## **„VII. Fejezet**

### **Az építés általános szabályai**

#### **24/A. A szálláshelyek létesítése**

**27/A. § (1)** E rendelet eltérő rendelkezése hiányában a kerület területén épület, épületrész vagy terület kizárólag az alábbi szállásrendeltetéssel létesíthető:

a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban meghatározott

aa) szálloda,

ab) panzió,

ac) közösségi szálláshely,

ad) egyéb szálláshely,

ae) magánszálláshely;

b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban meghatározott

ba) üdülő,

bb) gyermek- és ifjúsági tábor,

bc) diákotthon, kollégium,

bd) pihenőházból a munkásszállás (ideértve a nőtlen- és a nővérszállás),

be) pihenőházból a vendégszállás,

bf) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység;

c) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény hatálya alá tartozó

ca) ápolást, gondozást nyújtó intézmény,

cb) hajléktalanszálló.

(2) Az egyes területfelhasználási egységekben az (1) bekezdés szerinti szállásrendeltetések közül a 9. mellékletben megjelöltek létesíthetők.

(3) Rövidtávú szálláshely kizárólag akkor létesíthető, ha

a) a kerület területén nyilvántartásba vett rövidtávú szálláshelyek száma a létesítéssel sem haladja meg a kerületben található lakások tárgyévét megelőző év január 1. napján nyilvántartott számának a 10. melléklet 1. pontjában meghatározott arányát,

b) az érintett Negyedik Rész szerinti városrész területén nyilvántartásba vett rövidtávú szálláshelyek száma a létesítéssel sem haladja meg a városrészben található lakások tárgyévét megelőző év január 1. napján nyilvántartott számának a 10. melléklet 2. pontjában meghatározott arányát, és

c) az érintett épület szálláshely-aránya a létesítéssel sem haladja meg a 10. melléklet 3. pontjában meghatározott mértéket.

(4) Meglévő épületben rövidtávú szálláshely, valamint lakóépületben szállásrendeltetésű önálló rendeltetési egység kizárólag a nem lakás célú helyiségek rövid távú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerinti feltételekkel létesíthető azzal, hogy annak szabályait megfelelően kell alkalmazni a társasházban található lakás rendeltetési egységre, a szövetkezeti házban elhelyezkedő rendeltetési egységre és a lakásszövetkezetre, valamint az egyéb ingatlanra és annak tulajdonosi közösségére is.

(5) A 9. mellékletben a területfelhasználási egységre vonatkozó általános előírástól e rendelet az egyes építési övezetekre, övezetekre eltérő szabályokat állapíthat meg."

A fentiek alapján a JÓKÉSZ azon övezeti előírásai is javításra szorulnak, melyek külön nevesítik az egyes létesíthető, illetve tiltott szálláshely fajtákat. Az új, szálláshelyek elhelyezhetőségéről szóló **9. melléklet** tervezete a következő oldalon látható.

**Fontos** kiemelni, hogy **a táblázat nem tartalmaz sem engedményt, sem szigorítást** ahhoz képest, amit a hatályos JÓKÉSZ már most is megállapít, a meglévő jogokat örökíti az új fogalomrendszerbe illeszkedően – tehát, **ahol** egy területfelhasználás alatt egy bizonyos szálláshelytípus mellett „+” jel van, **ott az adott szállástípus ma is létesíthető lenne**, ahol „-” jel, ott a hatályos JÓKÉSZ alapján **ma sem engedhető a szállástípus**. A hajléktalanszállót jelenleg csak egyes intézmények közelében tiltja a rendelet, mely a megfelelő előírásra való visszautalással továbbra is így marad. A lakótelepek (Ln-T)

övezetében a JÓKÉSZ jelenleg semmilyen elhelyezhető rendeltetést nem sorol ugyan fel, azonban OTÉK alapon ezek - köztük a szállás rendeltetések is - elhelyezhetőek lennének.

**A szállásrendeltetések elhelyezése az egyes területfelhasználási egységekben**

| A 27/A. § (1) bekezdése szerinti szállásrendeltetés                                            | Ln-1 | Ln-2 | Ln-T | Lk | Lke | Vt-V | Vi-1;<br>Vi-2 | Vi-3 | Gksz | K-Okt | K-Eü | K-SP | K-Rek | K-ÁN | K-Hon | BNSZ;<br>K-T;<br>K-Közl |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|----|-----|------|---------------|------|------|-------|------|------|-------|------|-------|-------------------------|
| aa) szálloda                                                                                   | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| ab) panzió                                                                                     | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| ac) közösségi szálláshely                                                                      | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| ad) egyéb szálláshely                                                                          | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| ae) magánszálláshely                                                                           | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| ba) üdülő                                                                                      | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| bb) gyermek- és ifjúsági tábor                                                                 | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| bc) diákotthon, kollégium                                                                      | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | +     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| bd) pihenőházból munkásszállás,                                                                | +    | +    | -    | -  | -   | +    | -             | -    | -    | -     | -    | -    | -     | -    | -     | -                       |
| be) pihenőházból vendégszállás                                                                 | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | +     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| bf) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | -    | ***  | -     | -    | +     | -                       |
| ca) ápolást, gondozást nyújtó intézmény                                                        | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | +    | -    | -     | -    | +     | -                       |
| cb) hajléktalanszálló                                                                          | +    | +    | +    | +  | +   | +    | +             | -    | +    | -     | +    | -    | -     | -    | +     | -                       |

„+” létesíthető / „-” nem létesíthető / „\*” a rendelet 26. § (6) figyelembevételével / „\*\*\*” Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai szerint létesíthető

BNSZ: a beépítésre nem szánt területek övezetei (KÖu, Kt, KÖk, Zkp)



### 3.3. ÖNKORMÁNYZATI KONCEPCIÓ A RÖVIDTÁVÚ SZÁLLÁSHELY-KIADÁS SZABÁLYOZÁSÁRÓL

A rövidtávú szálláshelyek szabályozási koncepciója másfél éves előkészítő munka és az előzőekben ismertetett társadalmi egyeztetés eredményeként állt össze. A koncepció három, egymásra épülő elemből áll: a rövidtávú szálláshelyek arányának háromszintű – kerületi, negyedszintű és társasházi – felső korlátozásából, a létesítés tulajdonosi hozzájáruláshoz kötéséből, valamint a szálláshelyen kötelezően kihelyezendő tájékoztató táblából.

A társadalmi egyeztetésre bocsátott javaslatához képest a Képviselő-testület által elfogadott **végleges változat több ponton szigorodott**. A kerületi felső korlát a javasolt 4 %-ról a jelenlegi tényleges aránnyal lényegében azonos 3,5%-ra csökkent, melynek következtében a szabály életbelépte után új szálláshely átmenetileg továbbra sem lesz létesíthető. A Palotanegyedben és a Corvin negyedben a javasolt 6% helyett 5%-os korlát került megállapításra. A társasházi korlát a negyedenként differenciált 10–20% helyett egységesen 15% lett, mérési alapja pedig a lakások darabszámáról az alapterületre változott – arra a visszajelzésre reagálva, hogy a több vendég fogadására alkalmas nagyobb lakások okozzák a több konfliktust, és hogy a társasházi közgyűlésen a szavazati jog is az alapterülettel arányos. Végül kiegészült a szabályozás azzal, hogy a már működő szálláshelyek esetében a társasház utólag is megvonhatja a hozzájárulását.

| Negyed                | Lakás (db)    | Szálláshely (db) | Jelenlegi arány | Javasolt korlát | Elérhető maximum (db) |
|-----------------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Palotanegyed          | 7 380         | 588              | 7,97%           | 5,00%           | 369                   |
| Corvin negyed         | 7 941         | 567              | 7,14%           | 5,00%           | 397                   |
| Csarnok negyed        | 6 942         | 275              | 3,96%           | 4,00%           | 277                   |
| Népszínház negyed     | 4 704         | 161              | 3,42%           | 4,00%           | 188                   |
| Kerepesdűlő           | 512           | 11               | 2,15%           | 4,00%           | 20                    |
| Magdolna negyed       | 6 283         | 55               | 0,88%           | 2,00%           | 125                   |
| Orczy negyed          | 5 908         | 23               | 0,39%           | 2,00%           | 118                   |
| Losonci negyed        | 4 761         | 18               | 0,38%           | 2,00%           | 95                    |
| Ganz negyed           | 668           | 2                | 0,30%           | 2,00%           | 13                    |
| Százados negyed       | 2 167         | 6                | 0,28%           | 1,00%           | 21                    |
| Tisztviselőtelep      | 1 178         | 1                | 0,08%           | 1,00%           | 11                    |
| <b>Teljes kerület</b> | <b>48 444</b> | <b>1 707</b>     | <b>3,52%</b>    | <b>3,50%</b>    | <b>1 695</b>          |

A táblázatból két összefüggés olvasható ki: egyfelől a negyedszintű maximumok összege 1.634 darab, ami kevesebb a kerületi korlátból adódó 1.695 darabnál: hosszú távon tehát nem a kerületi, hanem a negyedszintű korlát jelenti a tényleges felső határt. Másfelől a jelenlegi 1.707 darabos állomány mindkét értéket meghaladja, ezért a szabályozás hatálybalépésekor a kerület egészére vonatkozó zárlat áll be, és **új szálláshely csak akkor létesíthető, ha a meglévők közül megszűnik annyi, hogy az arány a korlát alá csökkenjen**. A Palotanegyedben és a Corvin negyedben ez az állapot évekig fennmarad, mivel itt a jelenlegi arány a korlát kétszeresét közelíti. Fontos hangsúlyozni, hogy **a szabályozás nem visszaható hatályú**: a jogszerűen működő szálláshelyektől a korlátozás önmagában nem vonja el a működés lehetőségét. A hatás akkor jelentkezik, amikor tulajdonosváltás, üzemeltetői átalakulás vagy más okból megszűnik a szálláshely, és új bejelentés válna szükségessé.

#### 3.3.1. A KORLÁTOZÁS ESZKÖZÉNEK MEGVÁLASZTÁSA

A rendelkezésre álló eszközök közül a koncepció az arányos, területi szinten differenciált mennyiségi korlátozást választotta. Az alábbi összevetés azt mutatja, hogy ez a döntés milyen alternatívák közül született.

| Eszköz | Előnyök | Hátrányok |
|--------|---------|-----------|
|--------|---------|-----------|

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teljes tiltás<br>(a napok száma 0)                        | A lakhatási célt gyorsan és egyértelműen szolgálja; egyszerűen ellenőrizhető; a terésvárosi tapasztalat szerint mérhetően növeli a hosszú távú bérleti kínálatot.                                                                                                                       | Jelentős adóbevétel-kiesés; növeli az illegális kiadás kockázatát; a szálláskiadásból élő háztartásokat és a kapcsolódó szolgáltatói kört ellehetetleníti. A koncepció alapelveivel ütközik.               |
| A kiadható napok számának korlátozása<br>(pl. 90–120 nap) | Az alkalmi, saját lakást érintő kiadást megkülönbözteti az üzletszerűtől; a nagy üzemeltetőket a szállodává alakulás felé tereli.                                                                                                                                                       | A tényleges kiadott napok száma nehezen ellenőrizhető; a kerületben gyakorlatilag nincs olyan szálláskiadás, amely a saját, életvitelszerűen lakott lakást érintené, így a differenciálás alapja hiányzik. |
| Arányos mennyiségi korlátozás<br>(a választott megoldás)  | Területi szinten differenciálható, ezért a terhelés eloszlására is hat; építészeti eszközökkel érvényesíthető; a meglévő szálláshelyeket nem szünteti meg, tehát nem visszaható hatályú; a nemzetközi kutatások szerint a hatás erősen koncentrálnodik, amit ez a megoldás követni tud. | Naprakész, hiteles nyilvántartást igényel; a hatás csak fokozatosan, a szálláshelyek természetes megszűnésével jelentkezik; a kérelmek elbírálásának sorrendje külön eljárási szabályozást kíván.          |
| Kizárólag épületszintű korlátozás                         | Egyszerű, a bejelentés elbírálásakor egyetlen adatból ellenőrizhető; a lakóközösségek védelmét közvetlenül szolgálja.                                                                                                                                                                   | A területi eloszlásra nem hat: a már túlterhelt negyedekben a terhelés tovább nőhet, ha az egyes házak külön-külön a korlát alatt maradnak.                                                                |

A választott megoldás a három korlátozási szintet együtt alkalmazza. A kerületi korlát a teljes állomány nagyságát rögzíti, a negyedszintű a területi eloszlást szabályozza, a társasházi pedig az egyes lakóközösségeket védi. Új szálláshely csak akkor létesíthető, ha mindhárom feltétel egyidejűleg teljesül.

### 3.3.2. A TÁRSASHÁZI (ÉPÜLETEN BELÜLI) ARÁNY MEGHATÁROZÁSA

A társasházi korlát meghatározása során két eshetőség merült fel, melyek egyaránt védhető megoldások a cél érdekében – a normaszöveg-tervezet végül az „A” verziót tartalmazza:

| Változat       | „A” változat – a koncepció szerint                                                                                                                                                                                                         | „B” változat – a terésvárosi minta szerint                                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | „szálláshely-arány: az épületben lévő rövidtávú szálláshelyek összes nettó alapterületének és az épületben lévő lakás, valamint szállásrendeltetésű önálló rendeltetési egységek összes nettó alapterületének hányadosa, %-ban kifejezve;” | „szálláshely-arány: az épületben lévő rövidtávú szálláshelyek összes nettó alapterületének és az épület szintterületének hányadosa, %-ban kifejezve;” |
| Számítási alap | A rövidtávú szálláshelyek összes alapterülete a lakó és a szállásrendeltetésű önálló rendeltetési egységek összes alapterületéhez viszonyítva.                                                                                             | A rövidtávú szálláshelyek összes nettó alapterülete az épület szintterületéhez viszonyítva.                                                           |
| Következmény   | Szűkebb nevező, ezért azonos %érték mellett <b>szigorúbb</b> . A vegyes rendeltetésű, földszinti üzletsorral rendelkező épületekben érdemben kevesebb szálláshely fér bele.                                                                | Tágabb nevező, ezért azonos %érték mellett <b>megengedőbb</b> . A nem lakó rendeltetésű területek „felhígítják” az arányt.                            |
| Előnyök        | A lakófunkció arányát méri. Összhangban van a társasházi közgyűlési szavazati jog logikájával. Megfelel a Képviselő-testület által elfogadott koncepció szövegének.                                                                        | Más hatályos önkormányzati rendeletben alkalmazott, bevált megoldás. Egyszerűbben számítható / igazolható egy hatósági eljárásban.                    |
| Hátrányok      | A számítási alap meghatározása több adatot igényel, és a normaszövegben pontosan körül kell írni, mely egységek tartoznak bele.                                                                                                            | A belső negyedek vegyes rendeltetésű épületeiben – éppen ott, ahol a terhelés a legnagyobb – gyengébb védelmet ad.                                    |

Mindkét változatnál rögzíteni kell, hogy az arányszámításnál mit kell figyelembe venni, és mit nem. A koncepció adatai szerint a kerületben mintegy 114 olyan önkormányzati tulajdonú ingatlan van, amely nincs albetétekre bontva, továbbá körülbelül 178 olyan, osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan, ahol ténylegesen több lakás van kialakítva. Ezekben az esetekben a számítás alapját az önkormányzati vagyonkataszter, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok adhatják.

A korlátozások JÓKÉSZ-be való átvezetésének módja egy új melléklet megalkotása, mely az alábbiakat tartalmazza:

### **„A rövidtávú szálláshelyek arányának felső korlátai**

#### **1. A kerület egészére vonatkozó felső korlát**

|                                                                                           |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>A rövidtávú szálláshelyek aránya (db) a kerület lakásállományához (db) viszonyítva</i> | <i>legfeljebb 3,50%</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

#### **2. A városrészekre vonatkozó felső korlátok**

| <i>Városrész (a Negyedik Rész szerinti lehatárolással)</i> | <i>A rövidtávú szálláshelyek (db) aránya a városrész lakásállományához (db) viszonyítva</i> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Palotanegyed (P)</i>                                    | <i>5,00%</i>                                                                                |
| <i>Népszínház negyed (N)</i>                               | <i>4,00%</i>                                                                                |
| <i>Csarnok negyed (Cs)</i>                                 | <i>4,00%</i>                                                                                |
| <i>Corvin negyed (C)</i>                                   | <i>5,00%</i>                                                                                |
| <i>Magdolna negyed (M)</i>                                 | <i>2,00%</i>                                                                                |
| <i>Losonci negyed (L)</i>                                  | <i>2,00%</i>                                                                                |
| <i>Orczy negyed (O)</i>                                    | <i>2,00%</i>                                                                                |
| <i>Tisztviselőtelep (T)</i>                                | <i>1,00%</i>                                                                                |
| <i>Ganz negyed (G)</i>                                     | <i>2,00%</i>                                                                                |
| <i>Kerepesdűlő (K)</i>                                     | <i>4,00%</i>                                                                                |
| <i>Százados negyed (Sz)</i>                                | <i>1,00%</i>                                                                                |

#### **3. Az épületre vonatkozó felső korlát**

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>A szálláshely-arány (3. § szerinti számítással) az épületben</i> | <i>legfeljebb 15,00%</i> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|

### 3.3.3. A TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

A koncepció a szálláshelyek létesítését többek közt a tulajdonosi közösség hozzájárulásához is köti. A Kúria polgári gyakorlata szerint (Pfv.20.284/2017/9., BH2018.254.) a társasházakról szóló *2003. évi CXXXIII. törvény 16. és 17. §-a* alapján a társasház a külön tulajdonban álló lakásban folytatott tevékenység gyakorlását nem kötheti a közösség előzetes engedélyéhez; ilyen hatáskört a törvény kizárólag a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében ad. A rendeltetésváltás ezzel szemben az ingatlan építésjogi státusát érinti, amelynek szabályozása a JÓKÉSZ tárgyköre.

Az egyeztetés eredményeként a JÓKÉSZ nem maga állapítja meg a hozzájárulás formáit, helyette utaló szabályt alkalmaz. A módosítás során bekerülő 27/A. § (4) bekezdése szerint meglévő épületben rövidtávú szálláshely, valamint lakóépületben szállásrendeltetésű önálló rendeltetési egység kizárólag a nem lakás célú helyiségek rövid távú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerinti feltételekkel létesíthető azzal, hogy e rendelet szabályait megfelelően alkalmazni kell a társasházban található lakás rendeltetési egységre, a szövetkezeti házban elhelyezkedő rendeltetési egységre és a lakásszövetkezetre, valamint az egyéb ingatlanra és annak tulajdonosi közösségére is.

Ennek a szerkesztésnek két előnye van: egyfelől a hozzájárulás tartalmi feltételei – a döntéshozatal rendje, a szükséges többség, a nyilatkozat formája – egyetlen helyen, a hatósági tárgyú önkormányzati rendeletben jelennek meg, így a két rendelet között nem alakulhat ki eltérő fogalomhasználat, és a JÓKÉSZ nem szabályoz olyan kérdést, amelyet magasabb szintű jogszabály – így a Polgári Törvénykönyv vagy a társasházi törvény – már rendez. Másfelől a JÓKÉSZ szerepe tisztán építésjogi marad - nem a tevékenység gyakorlását, hanem a rendeltetés létesítését és megváltoztatását köti feltételhez.

### 3.3.4. A SZÁLLÁSHELYTÍPUSOK KEZELÉSE

A szabályozás tekintetében a kiindulópont az volt, hogy a mennyiségi korlát **csak egymással összemérhető kategóriákra értelmezhető**. A *Kertv.* szerinti magánszálláshely és egyéb szálláshely közös vonása, hogy a törvény mindkettőt kifejezetten **„nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás céljából”** hasznosított lakásként, illetve létrehozott épületként vagy önálló rendeltetési egységként határozza meg: a lakás lakás marad, csak a hasznosítása változik. Ezek a szálláshelyek tehát közvetlenül a lakásállományt terhelik, és számuk a lakásszámhoz mérve értelmes arányt ad.

A **közösségi szálláshely** ettől fogalmilag különbözik. A *239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 1. § 5. pontja* szerint ez **„kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített”** szálláshelytípus, amelynek **alapegysége** nem a lakás, hanem a **szoba**, illetve az **ágy**. Ebből az következik, hogy pl. egy **lakóépületben 4 lakás területét elfoglaló** közösségi szálláshely (pl. hostel) a nyilvántartásban **egyetlen tételeként** (1 db NTAK azonosító) **jelenik meg**, míg ugyanaz a 4 lakás magán- vagy egyéb szálláshelyként 4 db külön szálláshely lesz. A rövidtávú szálláshely, mint fogalom közösségi szálláshelyekre történő kiterjesztés tehát az új 10. melléklet 1. és 2. pontja szerinti kerületi és a városrészi **kvóta mérési pontosságát ront(hat)ja**.

Az Önkormányzat ennek ellenére úgy döntött, hogy a **közösségi szálláshely a rövidtávú szálláshely fogalmának része legyen** – így automatikusan vonatkozik ezekre is a 10. melléklet összes kvótája. A döntés indoka a koncepció kifejezett előírása, amely a szabályok kiterjesztését kéri a közösségi szálláshelyre is, továbbá az a reális kockázat, hogy a korlátozás bevezetése után a szálláshelyeket ekként létesítik.

Mivel a fogalom nem csak a lakóépületen belüli közösségi szálláshelyre vonatkozik, tehát a nem lakóépületben – például önálló hostelként – működő létesítmény is terheli a lakásarányos kvótát. Az



épületszintű, alapterületi korlát pedig a közösségi szálláshelyet a tényleges területével fogja meg, ezen a szinten a mérés torzításmentes. A kerületi és a városrészi kvóta pontossága ezért annyiban romlik, amennyiben lakóépületben közösségi szálláshely létesül – ez a jelenség ma nem tömeges, de a nyilvántartás felállításakor külön követni kell.

A nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabály szerinti típusok – a diákotthon, a kollégium, a munkásszállás és a vendégszállás – kívül esnek a rövidtávú szálláshely fogalmán. Ezek nem turisztikai keresletet, hanem tanulmányokhoz, intézményekhez, illetve munkavégzéshez kötődő, tartós elhelyezést szolgálnak, ezért a lakásállományra gyakorolt hatásuk más természetű. Az 27/A. § a vonatkozó jogszabálynak megfelelően a pihenőház kategórián belül külön nevesíti a munkásszállást (ideértve a nőtlen- és a nővérszállást) és a vendégszállást, mert a hatályos övezeti előírások is eltérően kezelik e két típust.

A 9. melléklet a hatályos szabályzat szerint ma is fennálló állapotot képezi le. A fogalmi rendszer bevezetése tehát nem változtatja meg az elhelyezhetőség jelenleg is hatályos érdemi szabályait, hanem áttekinthetővé, egyértelműbbé, könnyebben használhatóvá teszi azokat. A melléklet két külön lábjegyzetben magyarázott jelölést használ: a „\*” a hajléktalanszállóra utal, amelynek elhelyezésénél a 26. § (6) bekezdése szerinti, bölcsődétől, óvodától, általános iskolától és játszótértől mért 300 méteres védőtávolságot is figyelembe kell venni. A „\*\*” a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásaira utal, mivel itt a különböző városrészekben különböző szabály vonatkozik a szálláshely létesítésre, tehát a területfelhasználás nem kezelhető egységesen.

### 3.3.5. A TARTÓS BÉRBEADÁS ELHATÁROLÁSA

A hazai mintaszabályozások egy része a szálláshelyek mellett a bérbeadási célú hasznosítást is önálló építésjogi rendeltetésként kezeli. Az egyes rendeletek „szállás jellegű rendeltetés” ennek külön fogalom megnevezést vezettek be, amely a lakásbérlet, a házbérlet, az albérlet és az ágybérlet keretében történő tartós vagy ideiglenes használatba adást, továbbá a hajléktalanszállót, a diákszállót és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ápolást, gondozást nyújtó intézményt foglalja magában. Jelen módosítás ezt a megoldást tudatosan nem követi; az alábbiakban ennek indokait rögzítjük.

Az első ok fogalmi. A megnevezés a TÉKA 135. pontjával ütközne, amely a „szállás jellegű rendeltetés” kifejezést ettől eltérő, tágabb tartalommal – üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatás nyújtására szolgáló rendeltetésként – határozza meg. A helyi építési szabályzat magasabb szintű jogszabályban meghatározott kifejezést nem tölthet meg attól eltérő tartalommal, ezért a jelen módosítás gyűjtőfogalma „szállásrendeltetés” néven került bevezetésre. Megjegyzendő, hogy a csepeli fogalom három eleme – a hajléktalanszálló, a diákszálló, valamint az ápolást, gondozást nyújtó intézmény – a 27/A. § (1) bekezdésének katalógusában így is szerepel, tehát ezek szabályozása nem marad el.

További ok, hogy a Képviselő-testület által a *124/2026. (VI. 25.) számú határozatával* elfogadott szabályozási koncepció kizárólag a rövidtávú szálláshelyekre irányul. A társadalmi egyeztetés során felmerült, a hosszú távú bérbeadás bevonására vonatkozó javaslatot az Önkormányzat kifejezetten elutasította, azzal az indokolással, hogy „a hosszú távú szálláskiadás és a hostelek, szállodák nem tárgyai a jelen szabályozásnak”, továbbá hogy az albérletkiadók esetében a bérbeadókkal való kapcsolattartási adatok szigorúbb szabályozását az Önkormányzat egyelőre nem tervezi.

**A lakás bérbeadása a lakás rendeltetésszerű használatának egyik módja, nem pedig önálló rendeltetés.** A bérbeadási cél építésjogi rendeltetéssé minősítése ezért csak akkor indokolható, ha azt konkrét, helyben igazolt településrendezési probléma teszi szükségessé – a mintaként vizsgált településeken

éppen ilyen, a jelen módosítás megalapozó vizsgálatában viszont ilyen összefüggés nem került feltárásra.

A lakás rendeltetés és a szálláshely-szolgáltatás között marad egy köztes hasznosítási sáv – így különösen az ágybérlet és a szobánkénti kiadás –, amely a jelen szabályozás eszközeivel nem érhető el, és amely a kerület egyes negyedeiben valós jelenség. A társadalmi egyeztetés lezárásakor az Önkormányzat maga jelezte, hogy „a szállásrendeltetéssel kapcsolatban a készülő településterv tartalmaz szabályokat, az ezzel kapcsolatos visszajelzéseket ennek a dokumentumnak a társadalmi és partnerségi egyeztetése során várjuk”. A kérdés érdemi rendezésére tehát az új **településterv készítése során kerül sor**. Ez szabályozástechnikai szempontból is kedvezőbb, mivel az új településterv a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata szerint készül, ahol a fentiekben ismertetett fogalmi ütközés nem áll fenn.

### 3.3.6. AZ ORSZÁGOS SZABÁLYOZÁSI KERET MEGVÁLASZTÁSA

A módosítás olyan időszakban készül, amikor két országos építésügyi követelményrendszer él egymás mellett. A **TÉKA 135. § (3) bekezdése** szerint a 2027. június 30-áig elfogadott településterv-módosítás az OTÉK 2024. december 31-én hatályos állapotának alkalmazásával készíthető el; a **135. § (5) bekezdés** ugyanakkor lehetővé teszi, hogy a képviselő-testület döntésével már most a TÉKA szabályaira térjen át. A választás nem formai kérdés, mert a két keret eltérő eszköztárat kínál a szálláshely-szabályozáshoz.

| Szempont                | OTÉK (2024. XII. 31-i állapot)                                                                                                                                                               | TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet)                                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A korlátozás jogalapja  | 10. § (2) bek. b): valamennyi rendeltetés létesítése feltételhez köthető, és az adott általános használathoz rendelt rendeltetések korlátozhatók.                                            | 13. § (3)–(4): a rendeltetési egységek száma korlátozható és a létesítés feltételhez köthető, a kizárás azonban csak az „egyéb rendeltetés” körében, illeszkedési indokolással lehetséges. |
| Fogalmi környezet       | A szálláshelytípusokat külön nem definiálja, de nevesíti pl. a munkásszállást, diákothont, hajléktalanszállót. A helyi szabályzat generikus utalással így az ágazati jogszabályokra építhet. | Önálló fogalomkészletet ad (4. <b>apartman</b> , 21. <b>diákszállás</b> , 100. <b>munkásszállás</b> , 135. szállás jellegű rendeltetés), amelyektől a helyi fogalom nem térhet el.         |
| Lakóépületi szálláshely | Külön nem rendelkezik róla, a szabályozás az <b>általános felhatalmazásra</b> épül.                                                                                                          | 19. § (4): lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a <b>helyi építési szabályzat szerint létesíthető</b> – kifejezett, célzott felhatalmazás.                                            |
| A módosítás munkaigénye | A hatályos JÓKÉSZ szerkezete és fogalomhasználata változatlanul megtartható.                                                                                                                 | Az áttéréssel a módosítással érintett valamennyi rendelkezést a TÉKA fogalomkészletéhez kell igazítani.                                                                                    |

A módosítás az OTÉK keretében marad. Habár a **TÉKA 19. § (4) bekezdése** kifejezetten a helyi szabályzatra bízta a lakóépületben létesíthető szállás jellegű rendeltetés kérdését, ami önmagában erős felhatalmazás jelen módosításhoz, az áttérés azonban nem szelektív: a **135. § (5) bekezdése** szerint a módosítással érintett **valamennyi előírást újra kellene fogalmazni**, ami nem terjedelme jelen tervezési feladatnak. A kérdés legkésebb a készülő új településterv keretében tér vissza.

Egy tárgykörben ugyanakkor nem az OTÉK, hanem a TÉKA az irányadó, függetlenül attól, hogy a módosítás egyébként az OTÉK keretében marad. A **TÉKA 136. § (2) bekezdése** szerint a 2025. június 30-át követően induló hatósági eljárásokban – többek között – az 59. és a 60. §-t, valamint a 3–7. mellékletet „a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni”. Az 59. § a járművek elhelyezéséről rendelkezik, a szükséges személygépkocsi-várakozóhelyek számát pedig a 4. melléklet állapítja meg.

### 3.3.7. A MENNYISÉGI KORLÁT MÉRTÉKEGYSÉGE ÉS VISZONYÍTÁSI ALAPJA

A koncepció három korlátozási szintje három különböző mértékegységben méri ugyanazt a jelenséget. Ez nem következetlenség, hanem a mérés tárgyának különbözőségéből adódik, a jogalkalmazás egyértelműsége érdekében azonban tisztázni kell.

| Korlát                     | Számláló                                                         | Nevező                                                                                             | Miért ez a mértékegység                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kerületi<br>(3,50%)        | a nyilvántartott rövidtávú szálláshelyek száma (db)              | a kerület lakásállománya (db)                                                                      | Mindkét oldal alapegysége a lakás. A koncepció számítása is ezen alapul: $48\,444 \times 3,50\% = 1\,695$ db.                                                                                                                                                                                          |
| Városrészi<br>(1,00–5,00%) | a városrészben nyilvántartott rövidtávú szálláshelyek száma (db) | a városrész lakásállománya (db)                                                                    | Mint fent, városrészi bontásban.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Épületszintű<br>(15,00%)   | a rövidtávú szálláshelyek nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )   | a lakás és a szállásrendeltetésű önálló rendeltetési egységek nettó alapterülete (m <sup>2</sup> ) | Egy épületen belül eltérő alapegységű rendeltetések találkozhatnak, közös nevezőt csak az alapterület ad. A koncepció kifejezetten alapterületi arányt ír elő, összhangban a társasházi szavazati jog alapjával. A lakóépületi közösségi szálláshely a fogalom része, ezért a számlálóban is szerepel. |

A viszonyítási alap megválasztása egyben a szigor mértékét is meghatározza. Az önkormányzati adatszolgáltatás minden telekre megadja az összes albetét számát és ezen belül a lakásszámot; a kettő eltér, mert az albetétek között üzlet-, garázs- és tárolóegységek is szerepelnek. A szálláshellyel érintett 511 telken az albetétszám átlagosan mintegy 19%-kal haladja meg a lakásszámot, ezért a lakásszámmal mért arány rendre magasabb: az aggregált érték 5,98% helyett 7,10%, a 15%-os küszöböt pedig 39 telek helyett 53 telek éri el. A koncepció mindkét szinten a szűkebb, szigorúbb alapot választotta – a kerületi és a városrészi korlátnál a lakásszámot, az épületszintűnél a lakó és szállás funkciójú albetétek alapterületét –, kihagyva a nevezőből a lakhatási funkcióval nem bíró egységeket.

A darabszám-alapú kvótának van egy elvi gyengesége, amely a jelen szabályozás keretei között nem szüntethető meg, és amelyet az Önkormányzat tudatosan vállalt. A *Kertv.* szerinti egyéb szálláshely akár 25 szobát és 100 ágyat is magában foglalhat, a lakóépületi közösségi szálláshely pedig több lakás területét is elfoglalhatja, a nyilvántartásban mégis egyetlen tételként jelenik meg. A koncepció adatai szerint ma a magánszállás-tulajdonosok 78%-a egyetlen lakást ad ki, tehát a torzítás jelenleg nem tömeges. A jelenség kezelése az új településtervezési feladat, amelyben a kvóta alapterületi vagy rendeltetési egység szerinti alapra helyezhető; addig a torzulás mértékét a jegyzői nyilvántartás adataiból évente nyomon kell követni.

### 3.3.8. A SZABÁLYOZÁS SZERKEZETE ÉS A RENDELETI MUNKAMEGOSZTÁS

A JÓKÉSZ módosítás szerkezete három rétegű. Egyrészt kiegészül a szállást, mint rendeltetést érintő fogalomrendszerrel, a Koncepcióban szereplő korlátozások mértékével, valamint az arányszámítás alapjának meghatározásával. A területfelhasználásokra és a kvótákra vonatkozó előírásokat két új melléklet tartalmazza: a 9. melléklet az elhelyezhetőség mátrixát, a 10. melléklet a kerületi, városrészi és épületszintű arányos korlátokat.

A koncepció további elemei nem építészeti természetűek, ezért a JÓKÉSZ-ben nem jelennek meg, ezeket az Önkormányzat külön, a társasházi törvény felhatalmazása alapján készítené új rendeletében rögzíti majd, melynek előírásaira a JÓKÉSZ a megfelelő helyen hivatkozással utal majd. A rendeletek egy csomagban, azonos, 2027. január 1-jei hatálybalépéssel kerülhetnek elfogadásra.

### 3.3.9. SZINTÉZIS: A NÉGYRÉTEGŰ SZABÁLYOZÁSI MODELL

A megvizsgált hazai megoldások két modellje – az ágazati fogalomrendszert átvevő és a korlátozó értékekre épülő – a jelen módosításban négy, egymásra épülő rétegben áll össze. A rétegek közül a kerületi építési szabályzat az első hármat hordozza.

| Réteg                                        | Tartalom                                                                                     | Hordozó                             | Forrásmodell                                 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. Fogalmi alap                              | szállásrendeltetés, rövidtávú szálláshely, szálláshely-arány                                 | 3. § értelmező rendelkezései        | csepeli–váci–vecsesi modell                  |
| 2. Rendeltetés-kat alógus és területi mátrix | mely szálláshelytípus mely területfelhasználási egységben létesíthető                        | 27/A. § (1)–(2) bek., 9. melléklet  | csepeli–váci–vecsesi modell                  |
| 3. Arányos mennyiségi korlátok               | kerületi, városrészi és épületszintű felső korlát, a tulajdonosi hozzájárulás utaló szabálya | 27/A. § (3)–(5) bek., 10. melléklet | belvárosi kerületek (V., VI., VII.) modellje |
| 4. Nem építésszabályozási eszközök           | felhasználható napok száma, működési feltételek, tájékoztató tábla, szankciók                | önálló önkormányzati rendeletek     | belvárosi kerületek modellje                 |

Az ötvözet lényege, hogy a mennyiségi korlát nem önmagában, hanem pontosan meghatározott rendeltetéskategóriához kötve jelenik meg. Éppen ennek a szerkezeti elemnek a hiánya volt az, ami a belvárosi szabályzatok bírói felülvizsgálata során kifogásként ténylegesen felmerült – a **Köf.5.068/2024.** számú ügyben az indítványozó bíróság arra hivatkozott, hogy a szabályzat tévesen kezeli önálló rendeltetési egységként a magánszálláshely kategóriáját. Az első réteg beépítése ezt a kockázatot zárja ki.

A 2026. január 1-jei adatok szerint a kerületi arány 3,52%, vagyis a tervezett 3,50%-os felső korlátot 12 szálláshellyel meghaladja; a Palotanegyed 7,97%-on, a Corvin negyed 7,26%-on áll a tervezett 5,00%-os városrészi korláttal szemben. A korlátok tehát a hatálybalépéskor nem tartalékokat nyitnak, hanem a fennálló állapotot rögzítik: a kerület egészében új rövidtávú szálláshely mindaddig nem létesíthető, amíg az állomány a keret alá nem csökken. A normaszöveg a meglévő szálláshelyek működését nem érinti: kizárólag az új létesítést és a rendeltetés-módosítást zárja ki. A 7 további városrészben a szabályozás rövidtávú hatása a tulajdonosi hozzájárulás követelményében jelentkezik.

A kialakult jogszabályi szerkezet előnye, hogy a rétegek egymástól függetlenül karbantarthatók. Az évenkénti adatfrissítés a harmadik réteg mellékleteit érinti, a normaszöveget nem; az országos szabályozás változása – így különösen a rövidtávú szálláskiadás jelzett országos szintű rendezése – elsősorban a negyedik réteget írja felül; az új településtervezési koncepciók pedig az első két réteg fogalomkészletét kell a TÉKA-hoz igazítani. A módosítás ezért nemcsak a moratórium lejártára ad választ, hanem szerkezetében a következő szabályozási ciklusra is felkészül.



## 4. MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETRE, INFRASTRUKTÚRÁRA GYAKOROLT HATÁSA

Jelen módosítás kizárólag a JÓKÉSZ normatív szövegét érinti - nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, a területfelhasználás, illetve a szabályozási terv egyéb elemei és az övezeti besorolás nem változik, továbbá nem érinti a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra elemeket sem. Új épület elhelyezésének lehetőségét nem teremti meg, a beépíthető szintterületet nem növeli. Ebből következően a módosításnak közvetlen infrastrukturális hatása nincs; a hatások kizárólag közvetettek, és abból erednek, hogy egyes lakások használati módja – lakás helyett szálláshely – a jövőben korlátozottan változtatható meg.

A műszaki infrastruktúra terhelése nem növekszik. A rövidtávú szálláshelyként hasznosított lakás közműigénye – ivóvíz, szennyvíz, villamos energia, gáz – nagyságrendileg megegyezik a lakáshasználatával, a szabályozás pedig a rendeltetési egységek számát nem növeli, hanem korlátozza. A közlekedési hálózatot és a parkolási helyzetet a módosítás nem érinti. A 3. melléklet 15. pontja szerint a rendeltetés-módosítással létrejövő önálló rendeltetési egység létesítése esetén főszabály szerint nem keletkezik személygépjármű-elhelyezési kötelezettség, a szállásrendeltetések azonban e mentesség alól kivételt képeznek; a módosítás ezt a kivételt fenntartja, és csupán a megnevezését igazítja az új fogalomhoz.

A szociális infrastruktúrára gyakorolt hatás közvetett, de egyértelműen pozitív irányú. A rövidtávú szálláshellyé alakított lakás kikerül a lakáscélú használatból, ezért az ott élő népességet nem tartja meg; a szolgáltatás sem óvodai, sem iskolai, sem háziorvosi ellátási igényt nem generál, miközben a lakosságszám fogyása hosszútávon az intézményhálózat kihasználtságát rontja. A lakófunkció megőrzését szolgáló korlátozás ezért a helyben lakó népesség stabilizálásán keresztül a meglévő szociális és közoktatási intézményhálózat kiszámítható működését segíti. Új intézményi kapacitás iránti igényt a módosítás nem támaszt, mivel a kerület meglévő lakásállományát nem bővíti.

A környezeti elemek állapotát a módosítás nem befolyásolja. A levegőminőségre és a felszíni, illetve felszín alatti vizekre gyakorolt hatás nem értelmezhető, mert a szabályozás sem új területhasználatot, sem új technológiát nem tesz lehetővé. Egyetlen környezeti elem esetében várható érzékelhető, kedvező irányú változás: a lakóépületen belüli zaj- és nyugalomterhelés szempontjából, mivel a szabályozás a szálláshelyek épületen belüli sűrűsödését korlátozza, és a létesítést a tulajdonosi közösség hozzájárulásához köti. Ez a hatás azonban nem környezetvédelmi határértékekben, hanem a lakóközösségek konfliktusainak csökkenésében jelentkezik.

Mindezek alapján a módosítás sem a műszaki, sem a szociális infrastruktúra, sem a környezeti elemek tekintetében nem jár olyan hatással, amely külön vizsgálatot vagy beavatkozást tenne szükségessé. A módosítás az út-, közmű-, környezeti és zöldinfrastruktúrával kapcsolatos kérdéseket nem érinti.

## 5. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A módosítás az OTÉK 2024. december 31-én hatályos állapotának alkalmazásával készül, a *TÉKA 135. § (3) bekezdése és 136. § (1) bekezdés c) pontja* szerinti átmeneti rendelkezések alapján.

Az OTÉK 1. § (1) bekezdése szerint területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad. A 10. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését feltételhez kötheti, és az adott általános használatához rendelt rendeltetéseket korlátozhatja. A módosítás mindkét felhatalmazás keretei között marad: a szálláshely-rendeltetést nem tiltja a kerület egészén, hanem elhelyezését övezetenként és területi egységenként differenciált feltételekhez köti.

A módosítás az OTÉK szerinti általános használatokhoz rendelt rendeltetési kört nem bővíti, kizárólag szűkíti, illetve feltételhez köti, ezért az OTÉK-tól való eltérésre nem kerül sor, és a szabályozás nem igényel az állami főépítész hozzájárulást.

A fogalomhasználat kialakítása során – tekintettel arra, hogy a hatósági jogalkalmazásban a rendeletet a TÉKA-val együtt kell értelmezni – a *TÉKA 4., 21., 100. és 135. pontja* szerinti fogalmakkal való ütközés elkerülésére külön figyelmet fordítottunk. A szabályzat által bevezetett gyűjtőfogalom a TÉKA-ban meghatározott kifejezésektől elnevezésében elkülönül, **tartalmában pedig azokkal összhangban áll.**

A *Kertv. 6/D. § (3) és (5) bekezdése*, valamint *12. § (5a) bekezdése* az önkormányzat számára kizárólag a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának, továbbá az ennek megsértése esetén alkalmazandó közigazgatási bírságnak és a tevékenység végzésétől történő eltiltásnak a megállapítására ad felhatalmazást. Jelen módosítás ezen tárgykörök egyikét sem szabályozza: a Képviselő-testület önálló hatósági rendeletben fog a szálláshelyek nyilvántartásba-vétele kapcsán külön előírásokat (pl. információs tábla kihelyezése) előírni.

A JÓKÉSZ-módosítás nem a *Kertv.* felhatalmazásán alapul, és **nem tartalmaz a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételeire vonatkozó rendelkezést.** A módosítás tárgya kizárólag az, hogy az egyes építési övezetekben és területi egységekben milyen rendeltetés helyezhető el, és milyen feltételekkel módosítható a meglévő rendeltetés. A kettő elhatárolása a jogszerűség szempontjából alapvető: a helyi építési szabályzat nem szűkítheti a *239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdése* szerinti bejelentési feltételek körét, viszont a rendeltetésre és az elhelyezhetőségre vonatkozó saját előírásai a vonatkozó hatósági eljárásban is alkalmazandók.

Ezt az elhatárolást a *Kertv.* szerkezete maga is alátámasztja, a *3. § (5a) bekezdés* szerint az üzletben folytatott kereskedelmi **tevékenység nem sértheti a helyi építési szabályzat rendeltetésre és elhelyezhetőségre vonatkozó előírásait.** Szálláshelyre nézve a törvény nem tartalmaz ilyen kifejezett rendelkezést; a két szabályozási rendszer közötti kapcsolatot ezért a következő pontban ismertetett kúriai gyakorlat teremti meg.

A helyi építési szabályzat és a kereskedelmi szabályozás viszonyát a Kúria Önkormányzati Tanácsa két, egymást követő határozatában tisztázta. Mindkettő a Kúria Jogegységi Panasz Tanácsának 14/2024. jogegységi határozatára (*Jpe.III.60.067/2023/11.*) épül, amely kimondta, hogy az építési tevékenység nélküli rendeltetésmódosításhoz is szükséges a településképi eljárás, és arra is irányadók az építési, illetve a településképi jogszabályok.

| Határozat                                 | A vizsgált rendelkezés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A döntés elvi tartalma                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Köf.5.054/2024/3.<br>(2025. január 21.)   | Az Erzsébetvárosi Építési Szabályzatáról szóló 25/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdése, amely szerint szálláshely-szolgáltató épületrész, rendeltetési egység jogszabály vagy egyéb megállapodás – ideértve a társasház határozatát, szervezeti- és működési szabályzatát, alapító okiratát – hiányában nem helyezhető el, és ilyen célra lakás rendeltetési egység használati módja nem változtatható meg. <b>A bírói indítványt a Kúria elutasította.</b> | A „tiltott rendeltetések meghatározása” alatt a rendeltetésváltás tilalma is értendő. A <b>rendeltetésváltásra vonatkozó előírásokat</b> és tilalmakat a települési önkormányzat a <b>helyi építési szabályzatban szabályozhatja.</b>                                                         |
| Köf.5.068/2024/3.<br>(2025. február 18.)  | A Belváros-Lipótvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet 75. § (3) és 76. § (4) bekezdése, amely az egyéb szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek darabszámát az épületen belül az összes önálló rendeltetési egység darabszámának 5%-ában maximálja. <b>A bírói indítványt a Kúria elutasította.</b>                                                                                                          | A helyi önkormányzat az építési övezetben található ingatlanok lehetséges rendeltetését – így a szálláshely vagy magánszálláshely önálló rendeltetési egységek számát – a <b>helyi építési szabályzatban a törvényi keretek között korlátozhatja, meghatározhatja.</b>                        |
| Köf.5.023/2025/4.<br>(2025. november 11.) | Budapest Főváros VI. kerületi Terézvárosi Önkormányzata 26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendeletének 2. §-a, amely a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nullában határozza meg. <b>A Budapest Főváros Kormányhivatala által benyújtott indítványt a Kúria elutasította.</b>                                                                                                      | A szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható <b>napok számának nullában való meghatározása nem ellentétes a kereskedelmi törvény 6/D. §-ával</b> és a helyi közügyek intézéséhez adott felhatalmazással, amennyiben a szabályozás a <b>helyi lakosok nyugalmanak védelmét szolgálja.</b> |

A két határozat együtt alátámasztja jelen módosítás koncepcióját is. A rendeltetésváltás tilalma és feltételekhez kötése a helyi (kerületi) építési szabályzat szabályozási tárgykörébe tartozik, függetlenül attól, hogy a változás jár-e építési tevékenységgel. A szálláshelyek számának arányos korlátozása a helyi építési szabályzatban jogszerű eszköz. A Kúria ezen felül kifejezetten rögzítette, hogy a **helyi építési szabályoknak való megfelelés a kereskedelmi tevékenység végzésének előzetes feltétele**, továbbá hogy a **239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdéséből** nem következik, hogy a felsorolt mellékletek megléte esetén a rendeltetésváltást nyilvántartásba kellene venni.

Ez utóbbi megállapítás oldja fel azt a végrehajtási nehézséget, amelyet a magánszálláshelyekre vonatkozó eljárási szabályok okoznak. A kereskedelmi szabályozás szerint a magánszálláshely nyilvántartásba vételéhez nem előfeltétel a településképi bejelentési eljárás lefolytatása, ezért a JÓKÉSZ előírásainak érvényesítése ezen az úton nem volna teljes körű. A kúriai gyakorlat szerint azonban a kereskedelmi hatóságként eljáró **jegyző a szálláshely-üzemeltetési bejelentés elbírálásakor a helyi építési szabályzat rendeltetésre és elhelyezhetőségre vonatkozó előírásait is alkalmazza** – az alapügyben éppen ezen az alapon került sor a nyilvántartásba vétel megtagadására.

A **Köf.5.068/2024.** számú ügyben az indítványozó bíróság arra is hivatkozott, hogy a vizsgált szabályzat tévesen kezeli önálló rendeltetési egységként a magánszálláshely kategóriáját. A Kúria ezt a kifogást érdemben nem bírálta el, mert az indítvány más jogalapon állt. Jelen módosítás fogalmi rendszere – amely a szálláshelyi rendeltetést használati cél alapján, önálló építésjogi kategóriaként határozza meg, nem pedig a kereskedelmi kategóriát emeli rendeltetési egységgé – ezt a kockázatot is kizárja.

Az EÉSZ 6. §-ának korábbi (6) bekezdése 2025. szeptember 24-éig éppen a helyi építési szabályzatban tiltotta a szálláshely célú rendeltetésváltást jogszabály vagy megállapodás – így társasházi határozat – hiányában; ezt a rendelkezést a Kúria a **Köf.5.054/2024/3.** számú határozatában megvizsgálta, és az indítványt elutasította. A szabályozás akkor vált kifogásolhatóvá, amikor az önkormányzat ezt a rendelkezést hatályon kívül helyezte, és tartalmát a kereskedelmi felhatalmazáson alapuló rendeletbe helyezte át.