ÉRKEZETT
2026 NOV 18. dl 17:00
05/2931/2026

# Előterjesztés

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára**

| | |
|---|---|
| **Előterjesztő**: Pikó András polgármester, Dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester, Rádai Dániel alpolgármester, Sátly Balázs alpolgármester, Shakkour Aram önkormányzati képviselő | |
| A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. november 26. | ……3.… sz. napirend |
| **Tárgy:** Javaslat a rövidtávú szálláshelyek szabályozásával kapcsolatos döntések meghozatalára | |
| A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a **rendeletek** elfogadásához **minősített** többség, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges. | |
| ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: HATÓSÁGI ÜGYOSZTÁLY; VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA<br>KÉSZÍTETTE: DR. KÓRÓDI ÉVA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ, ÁGÓI ATTILA IRODAVEZETŐ, KONCOS T. LAURA ENIKŐ ALPOLGÁRMESTERI REFERENS<br>PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL<br>JOGI KONTROLL:<br>BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:<br>DR. URBÁN KRISTÓF<br>ALJEGYZŐ | Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal<br>Érkezett: 2026 NOV 18. Szám: 02/2327-4/202<br>Melléklet: 5 db Ügyintéző: Előzmény: |
| **Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság** véleményezi | X |
| **Társadalmi Ügyek Bizottság** véleményezi | X |
| **Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság** véleményezi | X |
| **Határozati javaslat:** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, a Társadalmi Ügyek Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a rendelet elfogadását. | |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

### I/A. Rövidtávú szálláshelyek szabályozása

Az utóbbi évtizedekben megtapasztalható turisztikai fellendülés és az ezzel természetesen együtt járó piaci-befektetői gondolkodásmód hatására az elmúlt időszakban a fővárosban és Józsefvárosban is jelentősen megnövekedett a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást nyújtó személyek és vállalkozások száma és ezzel együtt az ebben a formában hasznosított ingatlanok száma is.

Ezzel párhuzamosan azonban felszínre kerültek olyan társadalmi-gazdasági hatások is, amelyek a lakhatás terén, a lakáshoz jutás feltételeiben torzulásokat okoztak, s ezzel komoly feszültséget generáltak a hagyományos lakásfunkció és a turisztikai célú hasznosítás között. Általános tapasztalat ugyanis, hogy a döntően tartós lakáscélú használatra szolgáló társasházakban turisztikai céllal hasznosított rövidtávú szálláshelyeket igénybe vevők jelentősen képesek rontani a helyben lakók – akár tulajdonosok, akár bérlők – életminőségét, zavarják a lakhatás

nyugalmát, más oldalról viszont a befektetői szemlélet erősödése szűkíti a bérlakás piacot, emeli a lakásárakat és a lakbéreket, ami pedig közvetlenül hátrányosan hat a kerületben élő, hosszú távon is itt lakni kívánó egyének életviszonyaira, lakhatási feltételeire.

A fenti kedvezőtlen folyamatokat befagyasztotta a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 11/H. § (1) bekezdése, amely alapján új magánszálláshely és új egyéb szálláshely 2026. december 31. napjáig a kereskedelmi hatóság által nem vehető nyilvántartásba Budapest főváros közigazgatási területén. 2026. november 10-én a Kormány T/1018. számon benyújtotta az Országgyűlésnek a Magyarország 2027. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló törvényjavaslatot. A törvényjavaslat alapján a rövid távú szálláshely-szolgáltatáshoz kapcsolódó, korábban 2026. december 31-ében meghatározott határidő 2027. március 31-re módosul. Az előterjesztés elfogadásának időpontjában a törvényjavaslatot az Országgyűlés még nem fogadta el.

Az is tény, hogy a fenti jelenség okozta probléma ez idáig csak Budapesten, azon belül is csak néhány belső kerületben vált sürgetővé. Józsefváros mindenképpen ezek közé tartozik, azzal a külön sajátossággal, hogy a kerület egyes negyedeit is jelentősen eltérő mértékben érinti.

A mostanra kialakult helyzetben, szem előtt tartva Józsefváros sajátosságait, egy olyan helyi szabályozás kialakítása a cél, amely együttes figyelemmel van a lakhatási szempontokra, a helyi közösségek érdekeire és a turizmus gazdasági hatásaira is. A cél tehát nem a rövid távú szálláshely-szolgáltatás tiltása, hanem egy átláthatóan korlátozott, egészséges és fenntartható egyensúly megteremtése.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 124/2026. (VI. 25.) sz. határozatával a 2026. június 25-i ülésén elfogadott szabályozási koncepció egyértelműen azt tükrözi, hogy a kerület vezetése elkötelezett a lakófunkció megerősítése és a lakóközösségek önrendelkezési jogának biztosítása mellett, vagyis, hogy Józsefváros elsősorban az itt élők kerülete, sőt otthona legyen, de nem zárkózik el a fenntartható, szabályozott terhelést okozó rövidtávú szálláshelyek befogadásától sem.

## I/B. JÓKÉSZ

A Képviselő-testület megalkotta a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: JÓKÉSZ), amely az elfogadása óta három alkalommal módosult.

A Képviselő-testület a 273/2025. (XII. 11.) számú határozatával döntött a JÓKÉSZ 4. számú eseti módosítására irányuló eljárás megindításáról. Az indító határozat mellékletét képező főépítészi feljegyzés szerint a módosítás céljai az alábbiak:

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

Jelen előterjesztés JÓKÉSZ-módosításra vonatkozó része a főépítészi feljegyzésben meghatározott módosítási célok közül kizárólag a rövidtávú szálláshelyek szabályozásához kapcsolódó JÓKÉSZ-módosításokra vonatkozik. A főépítészi feljegyzésben szereplő további módosítások külön ütemben, külön eljárásban kerülnek véleményezésre és elfogadásra.
A rövidtávú szálláshelyek szabályozására vonatkozó koncepció előkészítése során széles körű társadalmi egyeztetés zajlott, amelynek eredményeit figyelembe véve alakult ki az elfogadott szabályozási koncepció. A koncepció három szinten – kerületi, városrészi és épületszinten – határozza meg a rövidtávú szálláshelyek megengedett arányát.

A társadalmi egyeztetés eredményeként a koncepcióban szigorodott a kerületi és a városrészi korlát, egységessé vált az épületszintű korlát. Az elfogadott koncepció alapján a rendelettervezet az alábbiakat tartalmazza:

a) a kerületben a rövidtávú szálláshelyek aránya a kerület lakásállományához képest legfeljebb 3,5% lehet,
b) meghatározásra kerülnek az egyes városrészekre vonatkozó százalékos arányok (1–5% között);
c) az eredeti koncepció szerint a társasházakban található lakások legfeljebb 20%-a lett volna hasznosítható rövidtávú szálláshelyként. A képviselő-testületi vita során felmerült észrevételek nyomán további egyeztetésekre került sor, amelyek eredményeként a jelen JÓKÉSZ-módosítás már 15%-os épületszintű korlátot tartalmaz;

A JÓKÉSZ módosítása a fenti kerületi, városrészi és épületszintű korlátokon túl a rövidtávú szálláshelyek – a kereskedelmi szabályozás fogalomrendszere szerinti magánszálláshelyek, egyéb szálláshelyek és közösségi szálláshelyek – létesítésének és elhelyezésének építésjogi feltételeit vezeti be a JÓKÉSZ-be, illetve az ezekhez kapcsolódó szabályokat a hatályos jogszabályi környezethez igazítja. A JÓKÉSZ módosításával bevezetett, rövidtávú szálláshelyekre vonatkozó előírások egységesen alkalmazandók mindhárom szálláshelytípusra, azaz a magánszálláshelyekre, az egyéb szálláshelyekre és a közösségi szálláshelyekre. Továbbá rögzítésre kerül, hogy rövidtávú szálláshely 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.

A módosítás a Képviselő-testület által 2026. június 25-én elfogadott, a rövidtávú szálláskiadás kerületi szabályozásáról szóló koncepció végrehajtását szolgálja, az azt követő egyeztetések eredményeként kialakult 15%-os épületszintű korlát figyelembevételével. A módosítás ezen túlmenően új szabályozási elemeket nem vezet be, és a JÓKÉSZ egyéb előírásait nem érinti. A tervmódosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr. Korm. Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja értelmében egyszerűsített eljárás keretében történik.

A Tr. Korm. Rendelet 60. § (3) bekezdésének megfelelően az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerinti előzetes véleményeztetés során a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, így környezeti értékelés készítésére nem volt szükség.

A Tr. Korm. Rendelet 68. § (2) bekezdés a)-b) pontjai szerinti partnerségi egyeztetés az E-TÉR Elektronikus Térségi Tervezés Támogató Rendszeren keresztül zajlott 2026. szeptember 9-19. között, emellett az Önkormányzat a fenti időszakban további véleményezési lehetőséget biztosított az Önkormányzat honlapján is, illetve külön lakossági fórumot is hirdetett, mely 2026. szeptember 14-én online formában került megtartásra.

A partnerségi egyeztetés során számos vélemény érkezett, melyek kisebb része érintette kimondottan a JÓKÉSZ módosítását – a megfogalmazott vélemények alapvetően koncepcionális szempontból és a megvalósítás gyakorlati szempontjaira vonatkozóan tartalmaztak kérdéseket, észrevételeket.

A fórumon elhangzott észrevételek, illetve az elektronikus úton beérkezett vélemények összesítésre kerültek, azokra a Tervező és az Önkormányzat egyenként választ adott, illetve döntött az észrevételek elfogadásáról, a tervezetben való esetleges átvezetésükről. Ezzel párhuzamosan a rövidtávú szálláshelyek szabályozásához kapcsolódó, a JÓKÉSZ módosításhoz beérkezett, de azzal nem közvetlenül összefüggő kérdések részletesebb megválaszolására is külön sor kerül.

Az Önkormányzat Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 418/2026. (X.05.) sz. határozatával döntött a JÓKÉSZ 4. számú eseti módosításának két ütemben, két külön eljárásban történő véleményeztetéséről, továbbá a Tr. Korm. Rendelet 68. § (2) bekezdés a)-b) pontjai szerinti véleményezési szakasz, illetve az SKVr. szerinti véleményezési eljárás lezárásáról.

A partnerségi véleményezési, valamint környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárás lezárása után a Tr. Korm. Rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti – az E-TÉR felületen kezdeményezett – záró szakaszban az állami főépítész 2026. október 20-án egyeztető tárgyalást tartott az érintett államigazgatási szervek bevonásával. A bevont szervek részéről releváns vélemény, észrevétel nem érkezett. Az állami főépítész néhány hibajavításra, pontosításra vonatkozó kérést fogalmazott meg, melyek a módosítási dokumentációban átvezetésre kerültek. A záró véleményezési szakaszt az állami főépítész BP/1701/00532-24/2026. ikt. számú záró szakmai véleménye (1. számú melléklet) zárta le, amelyet követően a módosító rendelettervezet elfogadható. A záró szakmai vélemény a kiadástól számított 6 hónapig érvényes.

**I/C. A rövidtávú szálláshelyek szabályozására alkotott rendelet**

A helyi szabályozás alá vont rövidtávú szálláshely-szolgáltatási tevékenységre alkotott és elfogadásra javasolt rendelet tételes előírásai a már fentebb ismertetett szabályozási koncepció véglegessé formálódott tartalma és iránya szerint valósítják meg azt a szabályozási célt, ami a társadalmi egyeztetések és az önkormányzati törekvések szerint a téma kapcsán kirajzolódott.

A szabályozás egyik újszerű és meghatározó eleme – a JÓKÉSZ kapcsolódó módosításai mellett – az a jogi megoldás, ami a rövidtávú szálláshelyek létesítése kapcsán az érintett lakóközösség számára közvetlen "beleszólást" enged a lakókörnyezetük alakításába.

Ennek keretében a rendelet-tervezet:

a) a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás nyilvántartásba vételéhez, illetve működéséhez szükséges jogszabályi feltételek közé beilleszti a társasházi tulajdonosi közösség hozzájáruló döntését, azaz rövidtávú szálláshely – más jogszabályi feltételek teljesülése

esetén is – csak társasházi hozzájárulás birtokában üzemeltethető, illetve vehető hatósági nyilvántartásba. Garanciális szabályként beépítésre került a hozzájárulás megtagadás esetére, hogy az csak okszerűen megindokolt lehet, s nem alapulhat a jóhiszeműség és tisztesség, illetve a joggal való visszaélés tilalmának elvét sértő módon meghatározott indokon;

b) a tulajdonosi közösségnek lehetőséget biztosít arra is, hogy a már korábban hozzájárulásukkal nyilvántartásba vett szálláshely zavarónak bizonyuló működése esetén a hozzájárulását - ugyancsak okszerű és a garanciális követelményeket is kielégítő indokolás mellett - visszavonja, ami után, ha a szálláshely-szolgáltató önkéntesen nem szünteti be tevékenységét, vagy nem pótolja a társasházi hozzájárulást, a kereskedelmi hatóság (jegyző) a nyilvántartásból való törlésére, a szálláshely működésének megtiltására irányuló eljárást - ugyancsak garanciális eljárási szabályok szerint - megindítja;

c) az új szabályozási környezethez való alkalmazkodást, a folyamatos átmenetet és a jogbiztonságot is szolgálja azzal a szabállyal, hogy a rendelet hatálybalépésekor már nyilvántartásba vett szálláshelyek változatlanul működhetnek tovább, esetükben a tulajdonosi közösség hozzájárulását vélelmezni kell. A tulajdonosi közösség azonban az így meglévőnek tekintett hozzájárulás alapján működő és nyilvántartásba vett szálláshelyek esetében is – a már említett követelmények és garanciális feltételek mentén – megvonhatja a működéshez szükséges hozzájárulását.

d) fontos hangsúlyozni, hogy a társasházi hozzájárulás megvonására már működő szálláshely esetében– a fenti b) és c) pontok – a társasház közgyűlési döntését követő negyedik hónap első napjával kerülhet sor. A szabályozás ezzel elegendő időt biztosít a feleknek (társasház, illetve szálláshely-szolgáltató) a helyzetük rendezésére, az esetleges jogorvoslat igénybevételére, vagy a szolgáltatási tevékenység befejezéséhez kapcsolódóan szükséges teendőkre. Ugyancsak a jogbiztonságot szolgáló garanciális eleme a szabályozásnak – a fentiekben már említett alapvető okszerű indokolási kötelezettségen túlmenően – , hogy a már működő szálláshely társasházi hozzájárulásának megvonását taxatív feltételekhez köti. Ennek megfelelően a hozzájárulás akkor vonható meg, ha a rövidtávú szálláshely működése
    - a társasházi épület állagát károsítja vagy veszélyezteti, vagy arculatát hátrányosan befolyásolja,
    - a társasház területén zajló egyéb kereskedelmi tevékenységekkel nem összeegyeztethető, illetve
    - a társasházban lakók nyugalmát zavarja.

A rendelet-tervezet másik fő eleme a szálláshely-szolgáltatók számára előírt azon követelmény, mely szerint a rövidtávú szálláshely bejáratánál – kívülről is jól látható módon – tájékoztató táblát kötelesek kihelyezni, feltüntetve rajta a szolgáltató nevét, a szálláshely típusát, elnevezését, a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ nyilvántartása szerinti azonosító számát, továbbá egy a szálláshely-szolgáltató által fenntartott olyan telefonos elérhetőséget, amelyen folyamatosan köteles a szálláshely működésével kapcsolatban érkezett bejelentéseket fogadni. A tájékoztató tábla kihelyezésének és a feltüntetett elérhetőségre érkező bejelentések fogadásának kötelezettsége nagyban elősegítheti az esetlegesen felmerült problémák helyben történő, gyors megoldását, de segítheti az érkező vendégek tájékozódását és a hatósági ellenőrzés hatékonyságát is.

Összefoglalva: a rövidtávú szálláshely-szolgáltatással kapcsolatban elfogadásra javasolt rendelet-tervezet a társasházi hozzájárulással jogi keretet kíván biztosítani a tulajdonosközösségek, illetve a lakóközösségek számára a lakhatás nyugalmának védelmére, a lakókörnyezetük közvetlen alakítására, úgy az új rövidtávú szálláshelyek létesítésének társasházi kontrolljával, mint a már működő, de a lakhatás nyugalmát sértő, konfliktusokkal

terhelt működés korlátozásának lehetőségével. Hasonlóan a lakhatás nyugalmának védelmét, a megfelelő tájékoztatást, a hatósági ellenőrzés hatékonyságát szolgálja a szálláshely-szolgáltatók kötelezettségeként előírt tájékoztató tábla kihelyezése és a bejelentések folyamatos fogadása, melynek fontosságát külön is nyomatékosítja e követelményeknek a közösségi együttélés alapvető szabályai körében való elhelyezése.

A jelen előterjesztés szerinti új rendelet a rendelet-tervezet Képviselő-testületi elfogadása esetén 2027. január 1. napján lépne hatályba.

**I/D. Felterjesztés**

Bár az önkormányzatoknak lehetőségük van arra, hogy saját hatáskörükben szabályozzák a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást, a probléma hosszú távú és átfogó rendezése nem helyi, hanem országos szintű feladat. A rövidtávú szálláshely-szolgáltatás lakhatási, gazdasági, turisztikai és társadalmi hatásai túlmutatnak az egyes önkormányzatok illetékességi területén. A kerületi szabályozások önmagukban csak korlátozott eszközöket biztosítanak a problémák kezelésére, ezért szükség van egységes, országos jogszabályi keretekre, az állami és önkormányzati hatáskörök összehangolására, valamint a megfelelő adatszolgáltatási és ellenőrzési rendszer kialakítására.

Mindezek alapján indokolt, hogy a Képviselő-testület a helyi önkormányzatok Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jogával élve a feladat- és hatáskörrel rendelkező szerv – jelen esetben a Kormány – döntését kezdeményezze.

A határozati javaslat szerint a Képviselő-testület kezdeményezi a Kormánynál, hogy

- intézkedjen a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás országos szintű szabályozását megvalósító jogszabály megalkotásáról;
- intézkedjen annak érdekében, hogy a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ a helyi önkormányzatok számára szolgáltasson rendszeresen adatot a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás országos, illetve helyi alakulásáról;
- intézkedjen olyan jogszabály megalkotásáról, amely kötelezővé teszi a rövidtávú szálláshely létesítéséhez a rövidtávú szálláshely helyszínének (építmény, építmény rendeltetési egysége) kereskedelmi hatóság általi vizsgálatát építési és településképi követelményeknek való megfelelés szempontjából, bármely szálláshelytípus esetén;
- nyújtson be törvényjavaslatot az Országgyűléshez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény olyan módosítására, amely előírja a társasház hozzájárulását a társasházban található rendeltetési egység rövidtávú szálláshelyként történő használatához, vagy lehetővé teszi egységesen a társasházi hozzájárulás előírását önkormányzati rendeletben, bármely szálláshelytípus esetén (így a lakásban működő magánszálláshely esetén is);
  nyújtson be törvényjavaslatot az Országgyűléshez a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény olyan módosítására, amely megemeli az építmény $m^2$-ben számított hasznos alapterülete mint adóalap alapján számított építményadó mértékének felső határát, valamint lehetővé teszi az idegenforgalmi adó mértékének szállástípusonként, illetve területenként differenciált szabályozását.
- gondoskodjon olyan jogszabályi rendelkezések megalkotásáról, amelyek a társasházi tulajdonostársak és lakók számára a jelenleginél egyszerűbb, gyorsabb és költséghatékonyabb lehetőséget biztosítanak a társasház szervezeti és működési szabályzatában (SZMSZ) foglalt rendelkezések megsértése esetén történő jogérvényesítésre;

- gondoskodjon jogszabályi rendelkezések megalkotásáról, amelyek kötelezik a rövid távú szálláshely-szolgáltatást közvetítő online platformokat arra, hogy a szálláshelyek közzététele előtt ellenőrizzék és igazolják a szolgáltatás jogszerű végzéséhez szükséges hatósági engedély, illetve nyilvántartási szám érvényességét és az adott ingatlanhoz való kapcsolódását.

**II. A döntés pénzügyi hatása**

Az új rendelet megalkotásának jelenlegi információink alapján közvetlen pénzügyi hatása nem várható. Közép- és hosszútávon elképzelhető az ebből a tevékenységből származó önkormányzati bevételek csökkenése, azonban az új szálláshelyek létesítése, akár negyedek közötti átrendeződésük ezt a csökkenést részben ellensúlyozhatják.

**III. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

A Mötv. 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A Méptv. 22. § (2) bekezdés a) pontja szerint a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el.

A Méptv. 225. § (8) bekezdés 1. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát. Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.

A Tr. Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdés a) pontja alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Tr. Korm. Rendelet 68. §-a szerint a kerületi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 17. § (3) bekezdése alapján a települési (Budapesten a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

A Thtv. 67. §-a szerint felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben határozhatja meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

Az Alaptörvény 32. Cikk (1) bekezdés j) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében a feladat- és hatáskörrel rendelkező szerv döntését kezdeményezheti.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 45. § b) pontja alapján a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést. Ennek alapján indokolt, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, a Társadalmi Ügyek Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság előzetesen véleményezze az előterjesztést.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az Mötv. 50. § szerint minősített többség szükséges az Mötv. 42. § 1. pontjában foglalt rendeletalkotáshoz. Az SZMSZ 5. melléklet 8. pontja alapján minősített többség szükséges az Mötv-ben meghatározott esetekben.

Kérem az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetek elfogadását.

Mellékletek:
1. számú melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye
2. számú melléklet: JÓKÉSZ rend. módosítás és indokolás
3. számú melléklet: JÓKÉSZ kéthasábos rendelet-tervezet és hatásvizsgálati lap
4. számú melléklet: a nem lakás célú helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló rendelet tervezete és indokolás
5. számú melléklet: a nem lakás célú helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló rendelet-tervezet hatásvizsgálati lapja

**Rendelet alkotási javaslat!**
**1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2026. (... ...) önkormányzati rendeletét a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

**2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a ..../2026. (... ...) önkormányzati rendeletét a nem lakás célú helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről.**

Határozati javaslat:

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (... ...) számú határozata a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás szabályainak módosítása érdekében jogszabály módosításának kezdeményezéséről**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jogával élve kezdeményezi Kormánynál, hogy
   a) intézkedjen a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás országos szintű szabályozását megvalósító jogszabály megalkotásáról;
   b) intézkedjen annak érdekében, hogy a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ a helyi önkormányzatok számára szolgáltasson rendszeresen adatot a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás országos, illetve helyi alakulásáról;
   c) intézkedjen olyan jogszabály megalkotásáról, amely kötelezővé teszi a rövidtávú szálláshely létesítéséhez a rövidtávú szálláshely helyszínének (építmény, építmény rendeltetési egysége) kereskedelmi hatóság általi vizsgálatát építési és településképi követelményeknek való megfelelés szempontjából, bármely szálláshelytípus esetén;
   d) nyújtson be törvényjavaslatot az Országgyűléshez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény olyan módosítására, amely előírja a társasház hozzájárulását a társasházban található rendeltetési egység rövidtávú szálláshelykén történő használatához, vagy lehetővé teszi egységesen a társasházi hozzájárulás előírását önkormányzati rendeletben, bármely szálláshelytípus esetén (így a lakásban működő magánszálláshely esetén is);
   e) nyújtson be törvényjavaslatot az Országgyűléshez a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény olyan módosítására, amely megemeli az építmény $m^2$-ben számított hasznos alapterülete, mint adóalap alapján számított építményadó mértékének felső határát, valamint lehetővé teszi az idegenforgalmi adó mértékének szállástípusonként, illetve területenként differenciált szabályozását;
   f) gondoskodjon olyan jogszabályi rendelkezések megalkotásáról, amelyek a társasházi tulajdonostársak és lakók számára a jelenleginél egyszerűbb, gyorsabb és költséghatékonyabb lehetőséget biztosítanak a társasház szervezeti és működési szabályzatában (SZMSZ) foglalt rendelkezések megsértése esetén történő jogérvényesítésre;
   g) gondoskodjon jogszabályi rendelkezések megalkotásáról, amelyek kötelezik a rövid távú szálláshely-szolgáltatást közvetítő online platformokat arra, hogy a szálláshelyek közzététele előtt ellenőrizzék és igazolják a szolgáltatás jogszerű végzéséhez szükséges hatósági engedély, illetve nyilvántartási szám érvényességét és az adott ingatlanhoz való kapcsolódását.
2. felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen az 1. pont szerinti felterjesztés Kormány részére történő megküldése iránt.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. november 26.;
a 2. pont esetében 2026. december 10.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Polgármesteri Kabinet

Budapest, 2026. november 18.

Pikó András
polgármester

dr. Udvarhelyi Éva Tessza
alpolgármester

Radai Dániel
alpolgármester

Sátly Balázs
alpolgármester

Shakkour Aram
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

*Előterjesztés 1. számú melléklete:*
*Állami főépítész záró szakmai véleménye*

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**Pikó András**
**polgármester**
részére

**Budapest Főváros VIII. Kerület**
**Józsefvárosi Önkormányzat**
1082 Budapest,
Baross utca 63-67.

| | |
|---|---|
| Iktatószám: | **BP/1701/00532-24/2026** |
| Ügyintéző: | Váncza Dominika Lívia |
| Telefonszám: | 06-1/485-69-16 |
| E-mail: | Vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu |
| Tárgy: | Budapest VIII. kerület Józsefváros 45/2023.(XII.14.) ök. Rendeletének 4. sz. eseti módosítása a rövid távú szálláshelyekkel kapcsolatban **Egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény** |
| Publikus E-TÉR azonosító: | 36303 |

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata az E-TÉR felületen keresztül 2026. október 13-án kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a záró szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatáról szóló 45/2023.(XII.14.) önkormányzati rendeletének a rövid távú szálláshelyekkel kapcsolatos módosítására vonatkozásában. 419Kr. felhatalmazása alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom.**

**I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó követelmények és észrevételek**

Az E-TÉR felületen keresztül megküldésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 273/2025. (XII.11) határozata a módosítás elindításáról, illetve az annak mellékleteként elfogadott 2025. december 5-i keltű főépítészi feljegyzés.
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságának 418/2026. (X.5.) VKKB határozata az indító döntés módosításáról, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről, illetve a véleményezési szakasz lezárásáról,
- A véleményezési dokumentáció,
- A LocLex rendszerben hitelesített rendelettervezet.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán beérkezett partnerségi véleményekre adott válaszokkal, a partnerségi véleményezési eljárás a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkor-



11

mányzata Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottságának 418/2026. (X.5.) VKKB határozatával lezárásra került.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a 419Kr. 64.§ előírásait vettem figyelembe:
*„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervet, amely*
*a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,*
*b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy*
*c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,*
*az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni."*

A 2026. október 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a javított, végleges dokumentációt Budapest Főváros VIII. Kerület Önkormányzata 2026. november 3-án részemre elektronikus levél útján megküldte, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek erre nem adottak.

**II. Szakmai észrevételek**

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

**III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények**

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz nyilvánosságáról a Polgármesternek a 419Kr. 72.§ szerint kell gondoskodnia.

*Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.*

Tisztelettel:

A kormánymegbízott nevében eljáró
dr. Mészár Erika főigazgató
nevében és megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) Irattár

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

Iványi Gyöngyvér - állami főépítész - 2026.11.06. 12:43:51

12

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (... ...) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A kerületi építési szabályzat módosítására a szálláshelyekre vonatkozó részletes szabályozás bevezetése miatt van szükség.

[2] Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek, a lakosság, az érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: JÓKÉSZ) 2. §-a a következő i) és j) ponttal egészül ki:

*(E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:)*

„i) 9. melléklet: Szállásrendeltetések elhelyezése az egyes területfelhasználási egységekben,

j) 10. melléklet: Rövidtávú szálláshelyek arányának felső korlátai."

**2. §**

(1) A JÓKÉSZ 3. §-a a következő 24a. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„24a. **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;"

(2) A JÓKÉSZ 3. §-a a következő 25a. és 25b. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„25a. **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;

25b. **szállásrendeltetés:** Olyan rendeltetés, amely a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban foglalt szálláshely-szolgáltatási tevékenységek, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ápolást, gondozást nyújtó intézményekben zajló szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását biztosítja;"

**3. §**

A JÓKÉSZ VII. Fejezete a következő 24/A. alcímmel egészül ki:

**„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 nővérszállást),

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 tárgyévet 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 tárgyévet 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 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."

**4. §**

A JÓKÉSZ 31. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Zártsorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás rendeltetési egység, illetve új szállásrendeltetés rendeltetési egység szobája nem létesíthető."

**5. §**

A JÓKÉSZ 36. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az övezetben épület)*

„e) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.)*

**6. §**

A JÓKÉSZ 39. § (2) bekezdés e) pontja helybe a következő rendelkezés lép:

*(Kisvárosias lakóterület egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül)*

„e) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(rendeltetési egység létesíthető.)*

**7. §**

A JÓKÉSZ 40. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az övezetben – ha az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a lakórendeltetésű épületen kívül)*

„e) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(rendeltetésű épület létesíthető.)*

**8. §**

A JÓKÉSZ 41. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :)*

„d) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(rendeltetésű épület létesíthető.)*

**9. §**

A JÓKÉSZ 42. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A Vt-V jelű építési övezetben az épület és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egység tekintetében az alábbi, nem zavaró rendeltetések köre létesíthető, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírás másként rendelkezik:)*

„d) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.)*

**10. §**

A JÓKÉSZ 44. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:)*

„e) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.)*

**11. §**

(1) A JÓKÉSZ 46. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:)*

„i) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

(2) A JÓKÉSZ 46. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:



15

*(A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:)*

„c) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

**12. §**

A JÓKÉSZ 49. § (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület az oktatási rendeltetésen kívül)*

„e) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.)*

**13. §**

A JÓKÉSZ 50. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:)*

„d) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

**14. §**

A JÓKÉSZ 51. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még)*

„a) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

**15. §**

A JÓKÉSZ 54. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A K-Hon jelű különleges terület)*

„c) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(elhelyezésére szolgál.)*

**16. §**

A JÓKÉSZ 56. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A területen többszintes területfelhasználással – a vasúti és közösségi közlekedéssel kapcsolatos üzemi rendeltetések elsődlegessége mellett – létesíthető önálló intézményi rendeltetések:)*

„a) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,"

*(melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.)*

**17. §**

(1) A JÓKÉSZ az 1. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

(2) A JÓKÉSZ a 2. melléklet szerinti 10. melléklettel egészül ki.

**18. §**

A JÓKÉSZ

a) 17. § (1) bekezdés a) pontjában a „*szállásjellegű*" szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetésű önálló*" szöveg,
b) 26. § (6) bekezdésében a „*Hajléktalan személyeket ellátó intézmény*" szövegrész helyébe a „*Hajléktalanszálló*" szöveg,
c) 27. § (7) bekezdés nyitó szövegrészében az „*egyéb szálláshely*" szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetés*" szöveg,



16

d) 37. § (3) bekezdés b) pontjában a „*szállásjellegű*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetésű*” szöveg,
e) 43. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „*szállásjellegű*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetésű*” szöveg,
f) 58. § (3) bekezdésében a „szálláshely szolgáltatás kivételével” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetés kivételével*” szöveg,
g) 84. § (1) bekezdés a) pont ac) alpontjában a „*tudományos és oktatási létesítmény vendégháza*” szövegrész helyébe a „*tudományos és oktatási létesítményhez kapcsolódó vendégszállás*” szöveg,
h) 89. § (9) bekezdés a) pontjában a „*szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetéssel bíró*” szöveg,
i) 92. § (5) bekezdés b) pontjában a „*szálláshely-szolgáltató*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetésű*” szöveg,
j) 3. mellékletében foglalt táblázat 3. sorában a „*szállás jellegű*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetésű*” szöveg,
k) 3. mellékletében foglalt táblázat 3c. sorában a „*diákszálló, idősek otthona*” szövegrész helyébe a „*pihenőház, ápolást, gondozást nyújtó intézmény*” szöveg,
l) 3. mellékletében foglalt táblázat 15. sorában a „*szálláshelyeket*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetéseket*” szöveg,
m) 4. mellékletében foglalt táblázat 3. sorában a „*szállás jellegű*” szövegrész helyébe a „*szállásrendeltetésű*”.

szöveg lép.

**19.§**

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2026. november

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester



17

*1. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez*
*„9. melléklet a 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez*

***A szállásrendeltetések elhelyezése az egyes területfelhasználási egységekben***

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **A 27/A. § (1) bekezdése szerinti szállásrendeltetés** | **Ln-1** | **Ln-2** | **Ln-T** | **Lk** | **Lke** | **Vt-V** | **Vi-1; Vi-2** | **Vi-3** | **Gksz** | **K-Okt** | **K-Eü** | **K-SP** | **K-Rek** | **K-ÁN** | **K-Hon** | **BNSZ; K-T; K-Közl** |
| 2. | *aa) szálloda* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 3. | *ab) panzió* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 4. | *ac) közösségi szálláshely* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 5. | *ad) egyéb szálláshely* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 6. | *ae) magánszálláshely* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 7. | *ba) üdülő* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 8. | *bb) gyermek- és ifjúsági tábor* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 9. | *bc) diákotthon, kollégium* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | + | – | +** | – | – | + | – |
| 10. | *bd) pihenőházból munkásszállás,* | + | + | – | – | – | + | – | – | - | – | – | – | – | – | – | – |
| 11. | *be) pihenőházból vendégszállás* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | + | – | +** | – | – | + | – |
| 12. | *bf) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | – | +** | – | – | + | – |
| 13. | *ca) ápolást, gondozást nyújtó intézmény* | + | + | + | + | + | + | + | – | + | – | + | – | – | – | + | – |
| 14. | *cb) hajléktalanszálló* | +* | +* | +* | +* | +* | +* | +* | – | +* | – | +* | – | – | – | +* | – |

*„+" létesíthető | „–" nem létesíthető | „*" a rendelet 26. § (6) bekezdésének figyelembevételével | „**" a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai szerint létesíthető*

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

***2. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez***

***„10. melléklet a 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez***

***A rövidtávú szálláshelyek arányának felső korlátai***

*1. A kerület egészére vonatkozó felső korlát*

| *A* | *B* |
|---|---|
| *A rövidtávú szálláshelyek (db) aránya a kerület lakásállományához (db) viszonyítva* | *legfeljebb 3,50%* |

*2. A városrészekre vonatkozó felső korlátok*

| | **A** | **B** |
|---|---|---|
| ***1.*** | ***Városrész (a Negyedik Rész szerinti lehatárolással)*** | ***A rövidtávú szálláshelyek (db) aránya a városrész lakásállományához (db) viszonyítva*** |
| *2.* | *Palotanegyed (P)* | *5,00%* |
| *3.* | *Népszínház negyed (N)* | *4,00%* |
| *4.* | *Csarnok negyed (Cs)* | *4,00%* |
| *5.* | *Corvin negyed (C)* | *5,00%* |
| *6.* | *Magdolna negyed (M)* | *2,00%* |
| *7.* | *Losonci negyed (L)* | *2,00%* |
| *8.* | *Orczy negyed (O)* | *2,00%* |
| *9.* | *Tisztviselőtelep (T)* | *1,00%* |
| *10.* | *Ganz negyed (G)* | *2,00%* |
| *11.* | *Kerepesdűlő (K)* | *4,00%* |
| *12.* | *Százados negyed (Sz)* | *1,00%* |

*3. Az épületre vonatkozó felső korlát*

| *A* | *B* |
|---|---|
| *Rövidtávú szálláshelyek aránya (3. § szerinti számítással) egy épületen belül* | *legfeljebb 15,00%* |

”

**INDOKOLÁS**
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (...) önkormányzati rendeletéhez**

**Általános indokolás**

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletével megalkotta Budapest VIII. kerület Józsefváros teljes közigazgatási területére kiterjedő Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: JÓKÉSZ).

A rendeletmódosítás kezdeményezéséről a Képviselő-testület a 136/2025. (V. 29.) határozatával döntött. A módosítás a rövidtávú szálláshelyekre vonatkozó szabályozási koncepció településrendezési eszközbe történő átvezetését szolgálja.

A módosítás három, egymással összefüggő elemből áll. Egyrészt egységesíti a JÓKÉSZ szálláshelyekkel kapcsolatos – a hatályos szövegben tizenötféle megfogalmazásban megjelenő – fogalomhasználatát, és azt a szállásrendeltetés, illetve a rövidtávú szálláshely gyűjtőfogalmakra vezeti vissza. Másrészt új alcímben (24/A. alcím) rendezi a szállásrendeltetések létesítésének feltételeit, és területfelhasználási egységenként határozza meg, hogy mely szállásrendeltetés hol létesíthető. Harmadrészt a rövidtávú szálláshelyek létesítését mennyiségi korláthoz köti a kerület egészére, az egyes városrészekre és az egyes épületekre nézve.

A szabályozás jogalapját a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (4) bekezdés c) pontja teremti meg, amely szerint a helyi építési szabályzat az építmények rendeltetésére vonatkozó követelményeket állapíthat meg. A rendeltetés szerinti differenciálás a Kúria Önkormányzati Tanácsának gyakorlatával összhangban áll.

**Részletes indokolás**

**az 1. §-hoz**

A JÓKÉSZ mellékleteinek felsorolását egészíti ki a szállásrendeltetések területfelhasználási egységenkénti elhelyezéséről szóló 9. melléklettel és a rövidtávú szálláshelyek arányának felső korlátairól szóló 10. melléklettel.

**a 2. §-hoz**

Bevezeti a rövidtávú szálláshely, a szálláshely-arány és a szállásrendeltetés fogalmát. A rövidtávú szálláshely fogalma a kereskedelemről szóló törvény szerinti magánszálláshelyet és egyéb szálláshelyet, valamint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet szerinti közösségi szálláshelyet öleli fel. A szállásrendeltetés gyűjtőfogalom a JÓKÉSZ eddigi, egymástól eltérő megfogalmazásait váltja fel.

**a 3. §-hoz**

Új, 24/A. alcímben rendezi a szállásrendeltetések létesítésének feltételeit. Az (1) bekezdés tételesen felsorolja a kerület területén létesíthető szállásrendeltetéseket, a (2) bekezdés a 9. mellékletre utalva területfelhasználási egységenként határozza meg ezek elhelyezhetőségét. A (3) bekezdés a rövidtávú szálláshelyek létesítését három szinten – a kerület egészére, az érintett városrészre és az érintett épületre nézve – mennyiségi korláthoz köti. A (4) bekezdés a tulajdonosi közösség hozzájárulásának követelményét a nem lakás célú helyiségek rövid távú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló

önkormányzati rendeletre utalással állapítja meg. Az (5) bekezdés rögzíti, hogy a sajátos építési övezeti előírások a 9. melléklet általános szabályától eltérhetnek.

**a 4. §-hoz**

A zártsorú beépítésnél közterületről nyíló lakás és szállásrendeltetés létesítésének tilalmát az egységes fogalomhasználathoz igazítja.

**az 5-16. §-hoz**

Azokat a szerkezeti egységek újramegállapításával történő módosításokat tartalmazza, amelyek a JÓKÉSZ szálláshelyre utaló, eddig nem egységes megfogalmazásban szereplő rendelkezéseit a szállásrendeltetés, illetve a rövidtávú szálláshely egységes fogalomrendszerére vezetik vissza. A területfelhasználási egységek rendeltetés-felsorolásaiban a 9. mellékletre történő utalás lép a korábbi, egyedi megfogalmazások helyébe.

**a 17. §-hoz**

A JÓKÉSZ-nek két új melléklettel történő kiegészítéséről rendelkezik. (A szállásrendeltetések területfelhasználási egységenkénti elhelyezéséről szóló 9. melléklet és a rövidtávú szálláshelyek arányának felső korlátairól szóló 10. melléklet)

**a 18. §-hoz**

Szövegcserés módosítások, amelyek a JÓKÉSZ szálláshelyre utaló, különböző megfogalmazásokban szereplő fogalmait egységesíti a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelően, egységessé téve a szállásrendeltetés és a rövidtávú szálláshely fogalmának használatát a JÓKÉSZ-ben.

**a 19. §-hoz**

A hatálybalépésről rendelkezik.

| **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**<br>**……/…….. (…….) önkormányzati rendelete**<br>**a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról** | **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**<br>**……/…….. (…….) önkormányzati rendelete**<br>**a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról** |
|---|---|
| 2. § *E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:*<br><br>i)<br><br>j) | 2. § *E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:*<br><br>***i) 9. melléklet: Szállásrendeltetések elhelyezése az egyes területfelhasználási egységekben,***<br>***j) 10. melléklet: Rövidtávú szálláshelyek arányának felső korlátai.*** |
| 3. § *E rendelet alkalmazásában:*<br><br>24a.<br>25a.<br>25b. | 3. § *E rendelet alkalmazásában:*<br><br>***24a. 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;***<br>***25a. 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;***<br>***25b. szállásrendeltetés: Olyan rendeltetés, amely a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban foglalt szálláshely-szolgáltatási tevékenységek, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ápolást, gondozást nyújtó intézményekben zajló*** |

| | |
|---|---|
| | ***szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását biztosítja;*** |
| 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, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, az alábbi esetekben:<br>a) az 50 vendégszobát meghaladó szállásjellegű rendeltetési egységnél,<br>b) a 200 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,<br>c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél. | 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, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, az alábbi esetekben:<br>a) az 50 vendégszobát meghaladó ***szállásrendeltetésű önálló*** rendeltetési egységnél,<br>b) a 200 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egységnél,<br>c) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél. |
| 26. § (6) Hajléktalan személyeket ellátó intézmény nem helyezhető el bölcsőde, óvoda, általános iskola, játszótér főbejáratától mért 300,0 méteres sugarú körön belül. | 26. § (6) ***Hajléktalanszálló*** nem helyezhető el bölcsőde, óvoda, általános iskola, játszótér főbejáratától mért 300,0 méteres sugarú körön belül. |
| 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. | 27. § (7) Lakás és ***szállásrendeltetés***<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. |
| 24/A. A szálláshelyek létesítése<br>27/A. § | ***24/A. A szálláshelyek létesítése***<br>***27/A. § (1) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában a kerület területén épület, épületrész vagy terület kizárólag az alábbi szállásrendeltetéssel létesíthető:***<br>***a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban meghatározott***<br>***aa) szálloda,***<br>***ab) panzió,*** |

| | |
|---|---|
| | *ac) közösségi szálláshely,*<br>*ad) egyéb szálláshely,*<br>*ae) magánszálláshely;*<br>*b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban meghatározott*<br>*ba) üdülő,*<br>*bb) gyermek- és ifjúsági tábor,*<br>*bc) diákotthon, kollégium,*<br>*bd) pihenőházból a munkásszállás (ideértve a nőtlen- és a nővérszállást),*<br>*be) pihenőházból a vendégszállás,*<br>*bf) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység;*<br>*c) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény hatálya alá tartozó*<br>*ca) ápolást, gondozást nyújtó intézmény,*<br>*cb) hajléktalanszálló.*<br>*(2) Az egyes területfelhasználási egységekben az (1) bekezdés szerinti szállásrendeltetések közül a 9. mellékletben megjelöltek létesíthetők.*<br>*(3) Rövidtávú szálláshely kizárólag akkor létesíthető, ha*<br>*a) a kerület területén nyilvántartásba vett rövidtávú szálláshelyek száma a létesítéssel sem haladja meg a kerületben található lakások tárgyévet megelőző év január 1. napján nyilvántartott számának a 10. melléklet 1. pontjában meghatározott arányát,*<br>*b) az érintett Negyedik Rész szerinti városrész területén nyilvántartásba vett rövidtávú szálláshelyek száma a létesítéssel sem haladja meg a városrészben található lakások tárgyévet 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.***<br>***(4) Meglévő épületben rövidtávú szálláshely 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.***<br>***(5) A 9. mellékletben a területfelhasználási egységre vonatkozó általános előírástól e rendelet az egyes építési övezetekre, övezetekre eltérő szabályokat állapíthat meg."*** |
| 31. § (4) Zártsorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető. | 31. § (4) Zártsorú beépítésnél közterületről nyíló módon ***új lakás rendeltetési egység, illetve új szállásrendeltetés rendeltetési egység*** szobája nem létesíthető. |
| 36. § (2) *Az övezetben épület*<br>e) szállás jellegű, munkásszállás,<br>*rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* | 36. § (2) *Az övezetben épület*<br>e) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br>*rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* |
| 37. § (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:<br>a) kereskedelmi rendeltetés esetén,<br>b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén. | 37. § (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:<br>a) kereskedelmi rendeltetés esetén,<br>b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és ***szállásrendeltetésű*** épületek létesítése esetén. |
| 39. § (2) *Kisvárosias lakóterület egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül*<br>e) szállás jellegű,<br>*rendeltetési egység létesíthető.* | 39. § (2) *Kisvárosias lakóterület egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül*<br>e) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br>*rendeltetési egység létesíthető.* |

| | |
|---|---|
| 40. § (2) *Az övezetben – ha az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a lakórendeltetésű épületen kívül*<br><br>e) szállás jellegű,<br><br>*rendeltetésű épület létesíthető.* | 40. § (2) *Az övezetben – ha az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a lakórendeltetésű épületen kívül*<br><br>e) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br><br>*rendeltetésű épület létesíthető.* |
| 41. § (2) *A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :*<br><br>d) szállás jellegű és<br><br>*rendeltetésű épület létesíthető.* | 41. § (2) *A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :*<br><br>d) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br><br>*rendeltetésű épület létesíthető.* |
| 42. § (2) *A Vt-V jelű építési övezetben az épület és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egység tekintetében az alábbi, nem zavaró rendeltetések köre létesíthető, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírás másként rendelkezik:*<br><br>d) szállásjellegű, munkásszállás,<br><br>*melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* | 42. § (2) *A Vt-V jelű építési övezetben az épület és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egység tekintetében az alábbi, nem zavaró rendeltetések köre létesíthető, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírás másként rendelkezik:*<br><br>***d) a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br><br>*melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* |
| 43. § (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek<br><br>a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:<br><br>aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,<br><br>ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;<br><br>b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével – elérheti a 100%-ot a 28. § előírásainak figyelembevétele mellett. | 43. § (3) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével – az épületek<br><br>a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:<br><br>aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,<br><br>ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és ***szállásrendeltetésű*** épületek létesítése esetén;<br><br>b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével – elérheti a 100%-ot a 28. § előírásainak figyelembevétele mellett. |

| | |
|---|---|
| 44. § (2) *Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:*<br><br>e) szálláshely és közösségi szállás,<br><br>*melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* | 44. § (2) *Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:*<br><br>e) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br><br>*melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* |
| 46. § (2) *Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:*<br><br>i) szálláshely szolgáltatás, | 46. § (2) *Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:*<br><br>i) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,*** |
| 46. § (3) *A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:*<br><br>c) szálláshely szolgáltatás, | 46. § (3) *A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:*<br><br>c) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,*** |
| 49. § (2) *Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület az oktatási rendeltetésen kívül*<br><br>e) diákszálló,<br>*rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* | 49. § (2) *Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület az oktatási rendeltetésen kívül*<br><br>e) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,***<br>*rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* |
| 50. § (2) *Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:*<br><br>d) a szociális ellátás körébe tartozó építmények, | 50. § (2) *Az építési övezet területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:*<br><br>d) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,*** |

| | |
|---|---|
| 51. § (3) *A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még* | 51. § (3) *A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még* |
| a) szálláshely-szolgáltató építmények, | a) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,*** |
| 54. § (1) *A K-Hon jelű különleges terület* | 54. § (1) *A K-Hon jelű különleges terület* |
| c) szálláshely-szolgáltató épület, valamint | c) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,*** |
| *elhelyezésére szolgál.* | *elhelyezésére szolgál.* |
| 56. § (2) *A területen többszintes területfelhasználással – a vasúti és közösségi közlekedéssel kapcsolatos üzemi rendeltetések elsődlegessége mellett – létesíthető önálló intézményi rendeltetések:* | 56. § (2) *A területen többszintes területfelhasználással – a vasúti és közösségi közlekedéssel kapcsolatos üzemi rendeltetések elsődlegessége mellett – létesíthető önálló intézményi rendeltetések* |
| a) szálláshely, | a) ***a 9. mellékletben meghatározottak szerint szállásrendeltetés,*** |
| *melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* | *melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.* |
| 58. § (3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kioszk, nyilvános illemhely és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el. | 58. § (3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – ***a szállásrendeltetés kivételével*** –, kioszk, nyilvános illemhely és az akadálymentes közlekedést biztosító lift számára szolgáló építmény helyezhető el. |
| 84. § (1) *A K-Okt/O jelű építési övezet – a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete – területén* | 84. § (1) *A K-Okt/O jelű építési övezet – a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete – területén* |
| ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza, | ac) ***tudományos és oktatási létesítményhez kapcsolódó vendégszállás,*** |
| *helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;* | *helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;* |

| | |
|---|---|
| 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 üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet figyelembevételével<br>a) sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetéssel bíró, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők,<br>b) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők. | 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 üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet figyelembevételével<br>a) sport és ***szállásrendeltetéssel bíró***, valamint az ezeket kiszolgáló rendeltetésű épületek létesíthetők,<br>b) az építési telek határvonalai által körülhatárolt területen az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig az épületek bárhol elhelyezhetők. |
| 92. § (5) A K-Sp/Sz jelű építési övezetben<br>a) a kötelező előkertet 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. | 92. § (5) A K-Sp/Sz jelű építési övezetben<br>a) a kötelező előkertet az SZT tünteti fel,<br>b) az övezetben legfeljebb 50 férőhelyes ***szállásrendeltetésű*** épület létesíthető,<br>c) a kialakult, sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás kizárólag a szükséges telekhatár-korrekciók érdekében folytatható. |
| *3. melléklet*<br>3. szállás jellegű önálló rendeltetési egység<br>3c. kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely<br>15. a rendeltetés-módosítással létrejövő 2-14. pont alatti önálló rendeltetési egység létesítése esetén, kivéve a 3. pont alatti szálláshelyeket | *3. melléklet*<br>3. ***szállásrendeltetésű*** önálló rendeltetési egység<br>3c. kollégium, diákotthon, ***pihenőház, ápolást, gondozást nyújtó intézmény,*** közösségi szálláshely<br>15. a rendeltetés-módosítással létrejövő 2-14. pont alatti önálló rendeltetési egység létesítése esetén, kivéve a 3. pont alatti ***szállásrendeltetéseket*** |
| *4. melléklet*<br>3. szállás jellegű önálló rendeltetési egység | *4. melléklet*<br>3. ***szállásrendeltetésű*** önálló rendeltetési egység |

**Hatásvizsgálati lap**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2026. (...) önkormányzati rendeletéhez**

**1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A rendeletmódosítás célja a lakófunkció védelme és a rövidtávú szálláskiadás területi koncentrációjának oldása. Társadalmi hatása a helyben lakó népesség megtartása, a lakóépületeken belüli használati konfliktusok mérséklése. Gazdasági hatása a szálláshely-szolgáltatási piac kínálatának a jelenlegi szinten történő stabilizálása; a már nyilvántartásba vett szálláshelyek működését a módosítás nem érinti. A rendelet elfogadásának a költségvetésre közvetlen hatása nincs.

**2. Környezeti és egészségi következményei:**

A módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, a beépítési paramétereket és a területfelhasználást nem változtatja meg, ezért közvetlen környezeti hatása nincs. Közvetett, kedvező hatásként a lakóépületeken belüli zaj- és nyugalomterhelés növekedésének megállítása várható.

**3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A rendeletmódosítás a rövidtávú szálláshelyek számának nyilvántartásán alapuló ellenőrzést tesz szükségessé, amelyhez az adatok a jegyző rendelkezésére állnak. Új nyilvántartás létrehozását a módosítás nem igényli.

**4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rövidtávú szálláshelyek területi koncentrációja a kerület belső városrészeiben a lakófunkciót veszélyezteti. A jogalkotás elmaradása esetén a folyamat szabályozási eszköz nélkül marad, a Képviselő-testület 136/2025. (V. 29.) határozatában foglalt cél nem valósul meg.

**5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A tervezett módosítás többletfeladatot érdemben nem jelent, a feladatok ellátásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül.

*Előterjesztés 4. számú melléklete: rendelettervezet és indokolás*

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2026. (... ...) önkormányzati rendelete a nem lakás célú helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről**

[1] A rendelet célja a lakóépületben, illetve társasházban található nem lakás céljára szolgáló helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának szabályozása, Józsefváros lakófunkciójának megerősítése, a helyben élők életminőségének, lakhatási körülményeinek javítása, valamint pihenéshez való jogának védelme, a helyi lakóközösségek önszerveződésének és önrendelkezésének elősegítése, a fenntartható turizmus és a lakhatás feltételeinek, valamint a helyi településrendezési és településfejlesztési céloknak a helyi önkormányzással és a lakossági együttműködéssel történő megvalósítása érdekében.
[2] Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 17. § (3) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5-8. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## 1. Általános rendelkezések

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén társasházban elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) rövidtávú szálláshely céljára történő hasznosítására terjed ki.
(2) Helyiség rövidtávú szálláshely céljára kizárólag a kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletben és az e rendeletben foglalt feltételeknek megfelelően hasznosítható.

**2. §** E rendelet alkalmazásában:
a) NTAK azonosító: a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ által generált azonosító;
b) rövidtávú szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 39. pontja szerinti magánszálláshely, 40. pontja szerinti egyéb szálláshely, valamint a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § 5. pontja szerinti közösségi szálláshely;
c) szálláshely-szolgáltató: a nem lakás céljára szolgáló helyiséget rövidtávú szálláshely céljára hasznosító magánszemély, egyéni vállalkozó, illetve jogi személy.

## 2. A társasház hozzájárulása

**3. §** (1) A helyiség rövidtávú szálláshely céljára kizárólag a társasház – határozatlan idejű – hozzájárulásával (a továbbiakban: hozzájárulás) és a hozzájárulásban foglaltak szerint hasznosítható.
(2) A hozzájárulásnak tartalmaznia kell:

a) a társasház címét és egyéb azonosító adatait,
b) a hozzájárulással érintett helyiség pontos megjelölését, alapterületét és a benne található szobák számát, és
c) a hozzájárulással érintett helyiség rövidtávú szálláshely céljára történő hasznosítására jogosult szálláshely-szolgáltató megnevezését.
(3) Amennyiben a társasház nem adja meg a hozzájárulást, a hozzájárulás meg nem adásáról szóló döntését okszerűen indokolnia kell. A hozzájárulás meg nem adása nem alapulhat a jóhiszeműség és tisztesség, illetve a joggal való visszaélés tilalmának elvét sértő módon meghatározott feltételen.

**4. §** (1) A társasház a hozzájárulást – a hozzájárulás megvonásáról szóló döntést követő negyedik hónap első napjával – megvonhatja, amennyiben a helyiség rövidtávú szálláshely céljára történő hasznosítása
a) a társasházi épület
aa) állagát károsítja vagy veszélyezteti, vagy
ab) arculatát hátrányosan befolyásolja,
b) a társasház területén zajló egyéb kereskedelmi tevékenységekkel nem összeegyeztethető, illetve
c) a társasházban lakók nyugalmát zavarja.
(2) A hozzájárulás megvonásáról szóló döntést okszerűen indokolni kell. A hozzájárulás megvonása nem alapulhat a jóhiszeműség és tisztesség, illetve a joggal való visszaélés tilalmának elvét sértő módon meghatározott feltételen.
(3) A társasház a hozzájárulás megvonásáról szóló döntését köteles a jegyző felé írásban bejelenteni, amely bejelentést a döntést követő hatvanadik naptól lehet megtenni.

**5. §** A 2027. január 1. napját megelőzően nyilvántartásba vett rövidtávú szálláshely esetében vélelmezni kell a hozzájárulás meglétét mindaddig, amíg a társasház a 4. § szerint nem vonja meg a hozzájárulást.

### 3. Tájékoztató tábla

**6. §** (1) A szálláshely-szolgáltató köteles a helyiség bejáratánál a rövidtávú szálláshely működéséről tájékoztató táblát (a továbbiakban: tájékoztató tábla) a helyiségen kívülről jól látható módon kihelyezni.
(2) A tájékoztató táblán az 1. melléklet szerinti módon fel kell tüntetni
a) a szálláshely megnevezését,
b) a rövidtávú szálláshely típusának megjelölését,
c) a rövidtávú szálláshely NTAK azonosítóját,
d) a szálláshely-szolgáltató megjelölését, és
e) a szálláshely-szolgáltató által fenntartott telefonos elérhetőséget, valamint elektronikus levelezési címet.

**7. §** A szálláshely-szolgáltató köteles gondoskodni a tájékoztató táblán megjelölt telefonos elérhetőségre érkező megkeresések folyamatos fogadásáról.



32

## 4. Záró rendelkezések

**8.** § Ez a rendelet 2027. január 1. napján lép hatályba.

**9.** § Hatályát veszti a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kereskedelmi szempontú használatának, hasznosításának és ezek megváltoztatásának módjáról és feltételeiről szóló 27/2017. (VI. 15.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2026. november

| | |
|---|---|
| dr. Törőcsik Edit Julianna<br>jegyző | Pikó András<br>polgármester |

*1. melléklet a .../2026. (... ...) önkormányzati rendelethez*

1. A 6. § szerinti tájékoztató tábla szöveges elrendezése:

1.1. Ábra:

**SZÁLLÁSHELY MEGNEVEZÉSE**

**szálláshely típusa***

NTAK azonosító:

szálláshely-szolgáltató neve
telefonos elérhetőség**
egyéb elérhetőség***

* magánszálláshely, egyéb szálláshely vagy közösségi szálláshely

** telefonszám (kötelező),

*** új sorban elektronikus levelezési cím (kötelező), valamint további új sorban a szálláshely-szolgáltató választása szerint honlap cím feltüntethető

1.2. betűtípus: Verdana;

1.3. betűméret:

1.3.1. főcím: 26-32 pt (nagybetűs, félkövér);



34

1.3.2. szálláshely típusa: 24 pt, félkövér;

1.3.3. többi szöveg: 22 pt;

1.4. méret: A5 fekvő – 210 mm x 148 mm;

2. Az 6. § szerinti tájékoztató táblára és elhelyezésére vonatkozó műszaki előírások:

2.1. anyag: plexi, fehér háttér, fekete szöveg;

2.2. rögzítés:

2.2.1. homlokzatra, illetve falra: dübeles kiemelt rögzítés 1cm-es távtartókkal;

2.2.2. nyílászáróra: ragasztva vagy csavarozva.

# INDOKOLÁS

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a nem lakás célú helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló .../2026. (... ...) önkormányzati rendeletéhez**

## Általános indokolás

A turisztikai fellendülés hatására a fővárosban és Józsefvárosban is jelentősen megnövekedett a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást nyújtó személyek és vállalkozások, valamint az ebben a formában hasznosított ingatlanok száma is. Ezzel együtt megszaporodtak azok a konfliktusos helyzetek is, amelyek a helyben lakók és a szálláshelyeket üzemeltetők, illetve a szállóvendégek között alakultak ki, s amelyek kiszámíthatatlanná teszik a szálláshelyek fenntartható működését, illetve jelentős mértékben rontják a helyben élők életminőségét, a lakhatás nyugalmát. Tény az is, hogy a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás egyre nagyobb térnyerése torzítólag hat a lakáspiacra is, a lakbérek és a lakásárak emelkedését, a hosszabb távú lakásbérlet lehetőségét beszűkíti. Mindezek együttesen előnytelenül, sőt károsan hatnak a város, illetve a kerületünk egyéb társadalmi-gazdasági viszonyaira is.

A hatályos jogi szabályozás szerint 2026. december 31. napjával lejár - azonban nem zárható ki, hogy meghosszabbításra kerül - az a moratórium, amely alatt új magán- és egyéb szálláshelyet nem lehet regisztrálni, ezért több hasonló helyzetben lévő önkormányzathoz hasonlóan Józsefvárosban is sürgetővé vált olyan helyi szabályozás kialakítása, ami képes korlátozni a negatív hatásokat és biztosítja a lakófunkció megőrzését, a helyben lakók életminőségének védelmét. Olyan szabályozás tehát a cél – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 124/2026. (VI. 25.) számú határozatával elfogadott szabályozási koncepció alapján – ami szem előtt tartja Józsefváros sajátosságait, valamint figyelemmel van a lakhatási igényekre, a helyi közösségek érdekeire és a turizmus hatásaira is. Tehát nem a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás tiltása cél, hanem egy átláthatóan korlátozott, egészséges és fenntartható, kereskedelmi és városképi szempontokat egyéb önkormányzati célokkal összehangoló egyensúly megteremtése.

A fenti szempontok alapján a rendelet jogi keretet kíván biztosítani a tulajdonosi közösség, illetve a lakóközösség számára a lakhatás nyugalmának védelmére, a lakókörnyezet közvetlen alakítására, mind az új rövidtávú szálláshelyek létesítésének társasházi kontrolljával, mind a már működő, de a lakhatás nyugalmát sértő, konfliktusokkal terhelt működés korlátozásának lehetőségével.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

A rendelet hatályát állapítja meg, illetve rögzíti, hogy a rendeletet a kerületi építési szabályzattal együttesen kell alkalmazni.

### A 2. §-hoz

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

**A 3. §-hoz**

A rövidtávú szálláshely-szolgáltatás megkezdéséhez új feltételként a társasházi hozzájárulást és a hozzájárulással kapcsolatos követelményeket állapít meg. A társasházi hozzájárulás biztosítja a rövidtávú szálláshely és a társasházi lakóközösség fenntartható együttműködését. Amennyiben a társasház a hozzájárulás meg nem adásáról dönt, úgy ezen döntése nem lehet önkényes, a megtagadást okszerűen indokolni kell.

**A 4. §-hoz**

A már nyilvántartásba vett rövidtávú szálláshely esetében a hozzájárulás társasház általi megvonásának lehetőségét teremti meg. A társasház a jövőre nézve megvonhatja a hozzájárulást, amennyiben a helyiség rövidtávú szálláshely céljára történő hasznosítás és a társasházi épület városképi (építészeti, kulturális örökségi, történelmi, társadalmi stb.) és kereskedelmi szerepei, funkciói közötti fenntartható összhang igazoltan nem valósult meg, azaz:

- a társasházi épület állagromlásával, arculatára gyakorolt negatív befolyással jár,
- a társasházban működő egyéb kereskedelmi tevékenységekkel nem összeegyeztethető,
- a társasházban lakók nyugalmát zavarja.

A hozzájárulás megvonása nem lehet önkényes. A hozzájárulás megvonását a társasház köteles a jegyző felé bejelenteni. A hozzájárulás megvonása esetére a rendelet megfelelő időt biztosít arra, hogy a rövidtávú szálláshely még jogszerű működése alatt kezdeményezhessen jogorvoslatot, reparálhassa viszonyát a társasházzal vagy lezárhassa működését, továbbá, amennyiben a megvonással szemben jogorvoslattal él, úgy a per ideje alatt is jogszerűen működhet, a bíróság közbenső döntésétől függően. A bejelentésre előírt legkorábbi időpont a társasházi döntéssel szembeni jogorvoslati határidőhöz igazodik.

**Az 5. §-hoz**

E rendelkezés alapján azon szálláshely-szolgáltatóknak, amelyeket 2027. január 1. napját megelőzően vettek nyilvántartásba, nem szükséges új társasházi hozzájárulásért folyamodjanak társasházukhoz, azonban a társasház esetükben is dönthet úgy, hogy a jövőre nézve nem járul hozzá a társasházi ingatlan rövidtávú szálláshely céljára történő hasznosításhoz.

**A 6-7. §-hoz**

A tájékoztató tábla kihelyezésének kötelezettségét állapítja meg a rövidtávú szálláshely-szolgáltató számára, egyúttal rendelkezik a táblán feltüntetendő adatokról, valamint követelményként írja elő a szálláshely-szolgáltató elérhetőségét. A tájékoztató tábla mintáját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

**A 8-9. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

*Előterjesztés 5. számú melléklete: hatásvizsgálati lap*

**Hatásvizsgálati lap**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a nem lakás célú helyiségek rövidtávú szálláshelyként történő hasznosításának feltételeiről szóló**

**.../2026. (... ...) önkormányzati rendelethez**

**1.Társadalmi hatása:** a tervezett rendelet hozzájárul a helyben élők életminőségének, lakhatási körülményeinek javításához, a lakók pihenéshez való jogának szélesebb körű biztosításához. Emellett elősegíti a helyi lakóközösségek önszerveződését és önrendelkezését.

**2. Gazdasági, költségvetési hatása:** a tervezett rendeletnek a költségvetésre jelen információnk alapján jelentős hatása nincs. Közép, illetve hosszabb távon elképzelhető bevételkiesés, amennyiben a társasházak tömegesen élnek a tiltás lehetőségével.

**3. Környezeti és egészségi következményei:** a tervezetnek a helyben élők életminőségére, lakhatási körülményeire pozitív hatása lesz, miközben a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást sem lehetetleníti el. Cél a lakhatás és a fenntartható turizmus közötti egyensúly megteremtése.

**4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: a** szabályozásnak adminisztratív terheket növelő hatása van.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A hatályos jogi szabályozás szerint 2026. év végén lejár a rövidtávú szálláshelyek nyilvántartásba vételére vonatkozó moratórium - bár nem zárható ki, hogy a lejárata előtt meghosszabbításra kerül -, de ezzel együtt is szükséges a kiszámítható, a lakosok és a szálláskiadók érdekeit is figyelembe vevő szabályozás megalkotása. A tervezett rendelet célja Józsefváros lakófunkciójának megerősítése, a helyben élők életminőségének, lakhatási körülményeinek javítása, pihenéshez való jogának védelme, a helyi lakóközösségek önszerveződésének és önrendelkezésének elősegítése, a fenntartható turizmus és a lakhatás feltételeinek, valamint a helyi településrendezési és településfejlesztési céloknak az összehangolása. A szabályozás elmaradása a rövidtávú szálláshely szolgáltatással összefüggésben álló lakhatási válság elmélyüléséhez, valamint a lakók és a szálláshely-szolgáltatók között fennálló problémák állandósulásához vezethet.

**6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a tervezett rendelettel összefüggésben ugyan jelentős többletfeladat várható, de ehhez jelenleg a szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal szervezetén belül biztosítottak.