A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2026. november 26.



dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2026. (XI. 26.) 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.

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 26.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

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);

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 30/2026. (XI. 26.) 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.