Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
37/2026. (XI. 19.) önkormányzati rendelete

a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról

[1] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával célja Budapest I. kerületében a helyi lakosság életminőségének és az otthon nyugalmának védelme, a kerület lakófunkciójának megőrzése, valamint a fenntartható és kiegyensúlyozott turizmus feltételeinek biztosítása. A szabályozás Budapest I. kerületének eltérő településszerkezeti adottságaira, turisztikai terheltségére és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység területi koncentrációjára figyelemmel a magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken folytatott szálláshely-szolgáltatási tevékenység szabályozását szolgálja.

[2] Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 12. § (5a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 7. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

1. egyéb szálláshely: a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. § 40. pontja szerinti szálláshely;
2. magánszálláshely: a Kertv. 2. § 39. pontja szerinti szálláshely;
3. szálláshely-nyilvántartás: a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartás;
4. társasházi hozzájárulás: a társasház jellegű épületben található önálló rendeltetési egységet képező épületrész, lakás vagy annak egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének magánszálláshelyként vagy egyéb szálláshelyként szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosításához való hozzájárulás, amelyet társasház esetében az alapító okirat, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti szervezeti-működési szabályzat vagy a közgyűlési határozat, lakásszövetkezeti ház esetében az alapszabály vagy a közgyűlési határozat, közös tulajdonban álló lakóépület esetében a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti többségének írásbeli hozzájárulása tartalmaz, és amely az érintett önálló rendeltetési egységet képező épületrészre, lakásra vagy annak egy lehatárolt részének és hozzátartozó területére egyértelműen vonatkozik;
5. társasház jellegű épület: a társasház, a lakásszövetkezeti ház, valamint a társasházzá nem alakított, legalább három lakást magában foglaló, közös tulajdonban álló lakóépület;
6. Várnegyed: a Bécsi kaputól keleti irányban kiindulva, a várfal mentén, az óramutató járásával megegyező irányban haladva a Bécsi kapuig terjedő, a várfal által körülhatárolt terület;
7. Várnegyeden kívüli terület: Budapest I. kerület közigazgatási területének a Várnegyed területén kívül eső része.

2. Az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma

2. §

(1) Budapest I. kerület közigazgatási területén található magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 0 nap.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyed területén található, 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba vett magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében 2027. december 31. napjáig az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap.

(3) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyeden kívüli területen, nem társasház jellegű épületben található magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap.

(4) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található és 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba nyilvántartásba vett magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében 2027. december 31. napjáig az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap.

(5) Az (1) bekezdéstől eltérően a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében a 2026. december 31. napjáig szálláshely-nyilvántartásba vett szálláshely esetében 2028. január 1. napjától az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 365 nap, ha a szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét a 3. § szerint igazolta.

(6) A (2)–(5) bekezdés alkalmazásában a szökőévben szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 366 nap.

3. A társasházi hozzájárulás igazolása és annak joghatása

3. §

(1) A 2. § (5) bekezdésében meghatározott kivétel alkalmazásának feltétele, hogy a szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a jegyzőhöz benyújtsa.

(2) A társasházi hozzájárulás e rendelet alkalmazásában azon a napon tekintendő igazoltnak, amelyen a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a szálláshely-szolgáltató a jegyzőhöz benyújtotta.

(3) A Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett magánszálláshely vagy egyéb szálláshely szálláshely-szolgáltatója a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot 2027. december 31. napjáig benyújthatja.

(4) Ha a (3) bekezdés szerinti szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét 2027. december 31. napjáig nem igazolja, a szálláshely esetében 2028. január 1. napjától a társasházi hozzájárulás igazolásának napjáig a 2. § (1) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(5) Ha a (3) bekezdés szerinti szálláshely-szolgáltató a társasházi hozzájárulás meglétét 2027. december 31. napját követően igazolja, a társasházi hozzájárulás igazolásának napjától a 2. § (5) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(6) A társasházi hozzájárulás megszűnését, visszavonását vagy olyan módosítását, amelynek következtében a társasházi hozzájárulás e rendeletben meghatározott feltételei már nem állnak fenn, a szálláshely-szolgáltató a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül köteles a jegyzőnek bejelenteni.

(7) Ha a társasházi hozzájárulás megszűnik, visszavonásra kerül vagy olyan módon módosul, amelynek következtében az 1. § 4. pontjában meghatározott feltételek már nem állnak fenn, a változás bekövetkezésének napjától a szálláshelyre a 2. § (1) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(8) A (7) bekezdés szerinti esetben, ha a szálláshely-szolgáltató ezt követően ismételten igazolja a társasházi hozzájárulás meglétét, az igazolás napjától a 2. § (5) bekezdésében meghatározott napszám alkalmazandó.

(9) Társasház esetében, ha az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat kizárja a lakás vagy annak egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének magánszálláshely vagy egyéb szálláshely szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosítását, vagy azt feltételhez köti, a társasházi hozzájárulásként kizárólag az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat ennek megfelelő (a tilalmat feloldó vagy a feltételek teljesülését igazoló) módosítása fogadható el.

(10) A jegyző az e § alapján benyújtott társasházi hozzájárulásokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza különösen az érintett szálláshely azonosításához szükséges adatokat, a társasházi hozzájárulás igazolásának időpontját, valamint a hozzájárulás megszűnésére, visszavonására vagy módosítására vonatkozó, a jegyző tudomására jutott adatokat.

4. Ellenőrzés és jogkövetkezmények

4. §

Az e rendeletben meghatározott előírások megtartását a jegyző ellenőrzi, valamint az azok megsértésével kapcsolatos elsőfokú hatósági eljárást a jegyző folytatja le.

5. §

(1) A 2. § alapján alkalmazandó, az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számára vonatkozó előírás megsértése esetén a jegyző a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvényben foglaltak szerint

a) közigazgatási bírságot szab ki,

b) elrendeli a tevékenység végzésétől történő eltiltást.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti közigazgatási bírság összege

a) természetes személy és egyéni vállalkozó szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 200 000 forint,

b) jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 2 000 000 forint.

(3) Az e rendelet szerinti ügyben helyszíni bírság nem alkalmazható.

(4) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartama 45 nap.

(5) Ha a magánszálláshely és egyéb szálláshely esetében az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok száma 0 nap, a tevékenység végzésétől eltiltás helyett közigazgatási bírságot is ki lehet szabni, ebben az esetben a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti közigazgatási bírság összege ismételten kiszabható.

6. §

Az 5. § szerinti tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartamát a jegyző mérlegelés nélkül állapítja meg.

5. Záró rendelkezések

7. §

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

Budapest, 2026. november 19.

Böröcz László
polgármester

dr. Sölch Gellért
jegyző

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént:

Budapest, 2026. november 19.

dr. Sölch Gellért
jegyző

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja Budapest I. kerületében a helyi lakosság életminőségének és az otthon nyugalmának védelme, a kerület lakófunkciójának megőrzése, valamint a fenntartható és kiegyensúlyozott turizmus feltételeinek biztosítása.

Budapest I. kerülete kiemelkedő turisztikai jelentőséggel bír, ugyanakkor a kerület egyes területeinek településszerkezeti adottságai, lakófunkciója és turisztikai terheltsége jelentős eltéréseket mutatnak. A magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken folytatott szálláshely-szolgáltatási tevékenység területi koncentrációja, valamint a lakóingatlanok turisztikai célú hasznosítása indokolttá teszi a tevékenység helyi sajátosságokhoz igazodó szabályozását.

A rendelet a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 12. § (5a) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján meghatározza a magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

A szabályozás főszabályként a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nulla napban állapítja meg, ugyanakkor a kerület eltérő területi adottságaira, az épületek rendeltetésére és tulajdoni viszonyaira, valamint a már működő szálláshelyek helyzetére figyelemmel differenciált kivételszabályokat határoz meg.

A Várnegyed területén a rendelet a már nyilvántartásba vett szálláshelyek számára átmeneti időszakot biztosít, amely alatt a szálláshely-szolgáltatási tevékenység tovább folytatható. A Várnegyeden kívüli területeken a szabályozás különbséget tesz a társasház jellegű épületekben és az azokon kívül található szálláshelyek között.

A társasház jellegű épületek esetében a szabályozás figyelembe veszi, hogy a szálláshely-szolgáltatási tevékenység a lakóközösség mindennapi életére, az épület használatára és a lakók nyugalmára közvetlen hatással lehet. Ennek megfelelően a rendelet a szálláshely-szolgáltatás folytatásának lehetőségét a társasházi hozzájárulás meglétéhez köti. A szabályozás e körben nem kizárólag a társasházakra, hanem a lakásszövetkezeti házakra és a meghatározott közös tulajdonban álló lakóépületekre is kiterjed, figyelembe véve azok eltérő döntéshozatali sajátosságait.

A rendelet a 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára átmeneti rendelkezéseket állapít meg annak érdekében, hogy az érintett szálláshely-szolgáltatóknak megfelelő idő álljon rendelkezésükre a megváltozott szabályozási környezethez történő alkalmazkodásra és a szükséges hozzájárulások beszerzésére.

A szabályozás meghatározza a társasházi hozzájárulás igazolásának módját, az igazolás, valamint a hozzájárulás megszűnésének joghatásait, továbbá rendelkezik a jogsértések ellenőrzéséről és a jogkövetkezményekről.

A rendelet célja a lakók jogos érdekeinek védelme, a lakófunkció megőrzése és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi viszonyokhoz igazodó, kiszámítható szabályozásának megteremtése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a rendelet alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket.

A magánszálláshely és az egyéb szálláshely fogalmát a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény fogalommeghatározásaira történő hivatkozással rögzíti, biztosítva az országos jogszabályi szabályozással való összhangot.

A társasház jellegű épület fogalma lehetővé teszi, hogy a rendelet azonos szabályozás alá vonja a társasházakat, a lakásszövetkezeti házakat, valamint a társasházzá nem alakított, legalább három lakást magukban foglaló, közös tulajdonban álló lakóépületeket.

A társasházi hozzájárulás fogalmának meghatározása az egyes épületformák eltérő jogi és döntéshozatali sajátosságaihoz igazodik. A közös tulajdonban álló lakóépületek esetében a rendelkezés a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti többségének írásbeli hozzájárulását nevesíti. A hozzájárulásnak minden esetben egyértelműen az érintett lakóegységre kell vonatkoznia.

A Várnegyed fogalmának meghatározása a várfal által körülhatárolt terület egyértelmű lehatárolását szolgálja. A Várnegyeden kívüli terület fogalma a kerület fennmaradó közigazgatási területét jelöli.

A 2. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a Budapest I. kerület közigazgatási területén található magánszálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

Az (1) bekezdés általános szabályként nulla napban állapítja meg a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

A (2) bekezdés a Várnegyed területén található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára 2027. december 31. napjáig átmeneti lehetőséget biztosít a tevékenység folytatására. Ezt követően az érintett szálláshelyekre az általános szabály alkalmazandó.

A (3) bekezdés a Várnegyeden kívüli területen, nem társasház jellegű épületben található szálláshelyek esetében lehetővé teszi a szálláshely-szolgáltatási tevékenység egész éven át történő folytatását. Az eltérő szabályozás indoka, hogy ezen épületek esetében a társasház jellegű épületekre jellemző lakóközösségi viszonyok és az azokból fakadó érdekkonfliktusok nem, vagy eltérő módon jelentkeznek.

A (4) bekezdés a Várnegyeden kívüli területen, társasház jellegű épületben található, 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett szálláshelyek számára 2027. december 31. napjáig átmeneti időszakot biztosít, amely alatt a tevékenység társasházi hozzájárulás igazolása nélkül is folytatható.

Az (5) bekezdés a társasház jellegű épületekben található szálláshelyek esetében a szálláshely-szolgáltatás egész éven át történő folytatásának feltételéül szabja a társasházi hozzájárulás igazolását. A feltétel a 2027. január 1. napján vagy azt követően nyilvántartásba vett szálláshelyekre a nyilvántartásba vételüktől, a korábban nyilvántartásba vett szálláshelyekre pedig 2028. január 1. napjától alkalmazandó.

A (6) bekezdés a szökőévekre vonatkozó eltérő napszámot rögzíti annak érdekében, hogy az egész éves működést lehetővé tevő kivételszabályok szökőév esetében is valamennyi naptári napra kiterjedjenek.

A 3. §-hoz

A rendelkezés a társasházi hozzájárulás igazolásának szabályait, valamint a hozzájárulás meglétéhez, hiányához és megszűnéséhez kapcsolódó joghatásokat határozza meg.

Az (1)–(2) bekezdés alapján a társasházi hozzájárulás meglétét igazoló okiratot a szálláshely-szolgáltatónak a jegyzőhöz kell benyújtania. A hozzájárulás a megfelelő okirat benyújtásának napján tekintendő igazoltnak.

A (3) bekezdés a 2026. december 31. napjáig nyilvántartásba vett, Várnegyeden kívüli, társasház jellegű épületben található szálláshelyek esetében 2027. december 31. napjáig biztosít lehetőséget a hozzájárulás igazolására.

A (4)–(5) bekezdés rendezi a hozzájárulás határidőben történő igazolásának elmaradásához kapcsolódó jogkövetkezményeket. Amennyiben a szálláshely-szolgáltató a hozzájárulást 2027. december 31. napjáig nem igazolja, 2028. január 1. napjától az általános, nulla napos korlátozás alkalmazandó. A hozzájárulás későbbi igazolása esetén az igazolás napjától ismét alkalmazható az egész éves működést lehetővé tevő kivételszabály.

A (6) bekezdés előírja a társasházi hozzájárulás megszűnésének, visszavonásának vagy a rendeletben meghatározott feltételeket érintő módosításának bejelentését. A bejelentési kötelezettséget a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül kell teljesíteni.

A (7)–(8) bekezdés meghatározza a hozzájárulás megszűnésének és ismételt igazolásának következményeit. A hozzájárulás feltételeinek megszűnése esetén az általános korlátozás alkalmazandó, míg a hozzájárulás ismételt igazolása lehetővé teszi az egész éves működésre vonatkozó kivételszabály újbóli alkalmazását.

A 4. §-hoz

A rendelkezés a rendeletben foglalt előírások betartásának ellenőrzését, valamint a jogsértésekkel kapcsolatos elsőfokú hatósági eljárások lefolytatását a jegyző hatáskörébe utalja.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számára vonatkozó előírások megsértése esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket.

Az (1) bekezdés a jogsértés esetére a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban közigazgatási bírság kiszabását és a tevékenység végzésétől történő eltiltást ír elő.

A (2) bekezdés a közigazgatási bírság legmagasabb összegét a szálláshely-szolgáltató jogállása szerint differenciáltan határozza meg. Természetes személy és egyéni vállalkozó szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 200 000 forint, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szálláshely-szolgáltató esetében legfeljebb 2 000 000 forint összegű bírság kiszabását teszi lehetővé.

A (3) bekezdés kizárja a helyszíni bírság alkalmazását.

A (4) bekezdés a tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartamát 45 napban határozza meg.

Az (5) bekezdés a nulla napos korlátozás alá tartozó szálláshelyek esetében lehetővé teszi, hogy a tevékenység végzésétől történő eltiltás helyett közigazgatási bírság kerüljön kiszabásra. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott közigazgatási bírság összege ismételten kiszabható.

A jogkövetkezmények meghatározásának célja a rendeletben foglalt előírások érvényesülésének biztosítása és a jogsértő szálláshely-szolgáltatási tevékenységtől való visszatartás.

A 6. §-hoz

A rendelkezés előírja, hogy a jegyző a tevékenység végzésétől történő eltiltás időtartamát mérlegelés nélkül, a rendeletben meghatározott 45 napban állapítja meg.

A 7. §-hoz

A rendelkezés a rendelet hatálybalépésének időpontját 2027. január 1. napjában állapítja meg, biztosítva az érintettek számára a kellő felkészülési időt a megváltozott szabályozási környezethez történő alkalmazkodáshoz.