



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

„Nyílt ülés!”

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2025. július 31-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: a BP/2800/00488-1/2025. ikt. számú törvényességi felhívás a magánszállás- és az egyéb szálláshelyeken végzendő szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi szabályozásával összefüggésben

Tisztelt Képviselő-testület!

A magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló 26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Rendelet) kapcsolatban Budapest Főváros Kormányhivatala a BP/2800/00488-1/2025. ikt. számú törvényességi felhívással élt, amit az előterjesztés mellékleteként csatolok. A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja szerinti tájékoztatási kötelezettségemnek ezen előterjesztéssel teszek eleget.

A törvényességi felhívásban foglaltakat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 134. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül (30 nap), az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a Kormányhivatalt írásban tájékoztatni.

A Rendelet kapcsán a Kormányhivatal álláspontjával szemben – mely a mellékletben megtekinthető –, véleményem szerint a 2026. január 1-jétől hatályba lépő rendeletünk nem idéz elő jogsértő helyzetet, a vállalkozáshoz való jog nem sérült szükségtelen és aránytalan módon, sőt annak korlátozására éppen, hogy arányosan került sor és mindez széles körű helyi társadalmi véleményen alapszik.

A Rendelet megalkotására és létrejöttére a sokasodó lakossági bejelentések és panaszok alapján jelentős társadalmi igény mutatkozott. Ezt érezve, a rendeletalkotás kerületi társadalmi igényét felmérendő, egyedi esetként – talán mondhatni, hogy elsőként ezt a technikát alkalmazva az országban – a felhasználható napok számának rendeleti meghatározása előtt az önkormányzat üggyöntő szavazáson kérte ki a kerületben lakók véleményét. Az üggyöntő szavazásra 2024. szeptember 2. és 15. között került sor. A személyesen 2075-en voksoltak, online a magyar felületen 3521-en, az angol felületen 487-en szavaztak. Összesen 6083



Polgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu

polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

KRID: 443859706

szavazó, a terézvárosiak 20,52%-a adta le szavazatát: 3265-en (54%) szavaztak igennel, 2818-an pedig nemmel.

Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint: *„Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.”* A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) felhatalmazása világosan szövegezett, létéhez, érvényességéhez kétség nem fér, az így hangzik: *„(5a) Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, (...) hogy a) a magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát, (...) rendeletben állapítsa meg.”*

A Rendelet és a Kertv. összevetése esetén látszik, hogy a Képviselő-testület kifejezetten törvényi felhatalmazáson alapuló jogalkotási tevékenységet végzett, a felhatalmazástól nem tért el, azt tartalmában nem értelmezte másként, mint ahogy az szól: a felhasználható napok számáról döntött.

A Rendelet megalkotásakor az elsődleges szempont a helyben lakók magánéletéhez való joga, az otthon nyugalmának hangsúlyozása volt, így élve a Kertv-ben foglalt (teljes körű) felhatalmazással – melyhez a jogalkotó Országgyűlés egyéb szempontot nem rendelt – a Képviselő-testület döntött a napok számának meghatározásáról.

A szabályozással kapcsolatban megállapítható, hogy az érintettek vállalkozáshoz való jogának korlátozása az Alaptörvény szükségességi-arányossági tesztje alapján szükséges, mivel a helyi lakók otthonhoz, pihenéshez való joga, magán- és családi élethez való joga érdekében történik. Az arányosság vonatkozásában pedig a fenti döntés alapján kimondható, hogy a szabályozás tartalma nem aránytalan, mivel a szabályozás nem teszi lehetetlenné a vállalkozássá válást és annak folytatását sem, csupán a rövid távú lakáskiadást korlátozza, az adott ingatlanok hosszú távú kiadásának vagy – megfelelő feltételek mellett – a kiadás formájának (szálláshely-szolgáltatás) átalakításának továbbra sincs akadálya, azaz az ingatlankiadást vállalkozási formaként folytatóknak ez a joga nem lehetetlenül el.

Fentiek kapcsán – hangsúlyozva azt, hogy az egyéb- és magánszálláshely üzemeltetése a szálláshely-szolgáltatási tevékenységnek csupán részterülete, és mint ilyen, a tevékenység betiltása a Rendelet hatályosulásával nem merül fel – utalni kívánok arra, hogy a rendeletalkotással kialakuló jogi környezet objektív feltételeket ír elő, és kiemelkedően hosszú felkészülési idő áll rendelkezésre (14 hónap) a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet tovább folytatni kívánók számára tevékenységük átalakításának adminisztratív folyamatainak ügyintézéséhez.

Leszögezendő az is, hogy Terézváros történeti fejlődése, belvárosias épített környezete, a lakásállomány társasházi jellege és településszövege, utcaszerkezete következtében a lakáshotelek koncentrációja a terézvárosi lakosok mindennapi életét nehezíti meg. Kiemelendő társadalmi hatás a szállóvendégek és a lakosság közti konfliktusok felerősödése a szállóvendégek okozta hangoskodás, szemetelés, a jellemzően nyitott körfolyosós

társasházakban megnövekedett forgalom, a közös terek és a társasházi közös tulajdon túlhasználatából eredő fokozott amortizáció és rongálás. Előfordul, hogy a befektetői célú ingatlanvásárlással a társasházak tulajdonosi szerkezete olyan módon változik meg, mely szavazati arányok megváltozása miatt a lakók – hacsak a társasházi SZMSZ-ben korábban nem rögzítették – sokszor minimálisan sem tudják képviselni az érdekeiket, ki vannak szolgáltatva a többségi tulajdonnal bíró szálláskiadóknak.

Záró gondolatként megjegyzem, hogy a kormányhivatali törvényességi felügyeletének célja a törvénysértés megszüntetése, vagy amennyiben lehet, annak megelőzése és az abból fakadó, a személyek (polgárok, gazdasági társaságok stb.) részére esetlegesen felmerülő károk elhárítása. Bár a konkrét ügynek ez nem tárgya, mégis érdemes kiemelni, hogy a jelenlegi esetben a Kormányhivatal több, mint 8 hónappal a rendelet elfogadását követően bocsátott ki törvényességi felhívást. Kijelenthető, hogy a Kormányhivataltól elvárható lett volna, hogy egyet nem értése esetén, jóval korábban fogalmazza meg törvényességi észrevételét, vagy még inkább biztosítsa együttműködését az Mötv. 133. § (3) bekezdése szerinti szakmai segítségnyújtás keretében. Ugyanis az állami szervek közötti együttműködési kötelezettség a törvényesség biztosításában nem csupán az önkormányzatot terheli.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros Kormányhivatala által kibocsátott BP/2800/00488-1/2025. ikt. számú, „a magán és az egyéb szálláshelyeken végzendő szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi szabályozásával összefüggésben” tárgyú törvényességi felhívásban foglaltakat a megadott határidőn belül megvizsgálta, az abban foglaltakkal nem ért egyet és felkéri Soproni Tamás polgármestert, hogy Budapest Főváros Kormányhivatalát tájékoztassa egyet nem értéséről.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. július 29.

Üdvözlettel:

Soproni Tamás



Mellékletek: BP/2800/00488-1/2025. ikt. számú törvényességi felhívás és kísérlőlevele



A határozati javaslat elfogadásához „minősített többség” szükséges.

Törvényességi szempontból látta:

dr. Mogyorósi Sándor jegyző

dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző

dr. Hózsá István Jogi Osztály vezetője

