Budapest Főváros IX. Kerület **159/1. módosító indítvány**
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

Módosító indítvány
a Képviselő-testület részére
a ferencvárosi önkormányzati autonómia védelméről, valamint a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) moratóriumának lejárta miatti kerületi szabályozás és lakossági konzultáció előkészítéséről szóló előterjesztéshez

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 6/D. § (3) bekezdése szerint a kerületi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben állapíthatja meg a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát, valamint az (5) bekezdés szerint az erre vonatkozó közigazgatási bírság kiszabására vonatkozó előírások meghatározását is lehetővé teszi.

Az említett rendelkezés nem jogalkotási kötelezettség, hanem lehetőség.

Budapest IX. kerületében jelenleg a magánszálláshelyek száma 620 db, az egyéb szálláshelyek száma 220 db. Ebből Belső-Ferencváros területén 396 db magánszálláshely, és 178 db egyéb szálláshely található.

Az elmúlt időszakban a vendégkörre vonatkozó panasz a szálláshely-szolgáltatási tevékenységgel kapcsolatban elvétve - a nyilvántartás szerint 2021-től évente átlagosan 4 - fordult elő.

Figyelembe véve a szálláshelyek számát megállapítható, hogy a IX. kerület nem kiemelt célkerület a szálláshelyszolgáltatások vonatkozásában.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban társasházi törvény) a külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségeket érintve kimondja, hogy
„16. §:
A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
17. § (1) A szervezeti-működési szabályzat
a) meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;”

Továbbá a Kúria - a társasházi SZMSZ-ben a szálláshely vendéglátás, hostel, illetve az 1 hónapnál rövidebb, idegenek tartózkodásával járó rendszeres és üzleti jellegű szálláshely szolgáltatás tiltására vonatkozó - Pfv.I.20.583/2019/4. határozatában kimondta, hogy
„A Tht 16. §-a (melyet a módosítás az SzMSz III.1. pontjába beemelt) lehetőséget ad arra, hogy a közösség korlátozza a tulajdonos használati, hasznosítási jogait: a Tht. annak kimondásával, hogy a tulajdonostárs a külön tulajdonon fennálló jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével, a külön tulajdonhoz fűződő jogokat és érdekeket alárendeli a közösség jogainak és törvényes érdekeinek, ezzel a megalapozza a tulajdonosi közösség jogát arra, hogy a közösség jogait és törvényes érdekeit védő rendelkezéseket hozhasson.
A Tht. 17. § (1) bekezdésének a) pontja a külön tulajdonban lévő lakások tekintetében kifejezetten lehetővé teszi a lakóépület rendeltetésének megfelelő hasznosítási szabályok

előírását. Nem vezethető le e jogszabályi rendelkezésből az, hogy a társasházközösség a lakáshasználat és hasznosítás szabályainak körében ne alkalmazhatna tiltást, ilyen megkötést a Tht. nem tartalmaz: a törvény a hasznosítás szabályozását egyetlen szempontnak, a lakóépület rendeltetésének veti alá.
Mindez annyit jelent, hogy a társasházközösség a lakóépület rendeltetését, jelen esetben a nyugodt lakhatáshoz való jogot, a privát szféra védelmét és a magánszemély tulajdonosok pihenését, regenerálódását szem előtt tartva hozhat a használatra és a hasznosításra vonatkozó szabályokat, ezek körében engedő és tiltó rendelkezéseket egyaránt."

A társasházi törvény tehát megfelelő felhatalmazást ad a Társasházak részére, hogy jelenleg és a moratórium lejártát követően is egyedileg és önállóan bírálhassák el, hogy kívánnak-e élni a szálláshelyszolgáltatási tevékenység teljes tiltásával, vagy azt megengedő módon szabályozzák (ha esetleg a társasház tulajdonosainak érdeke éppen az, hogy ezt megengedjék).

Ennek megfelelően - a szálláshelyek vendégkörére érkezett panasz minimális számát is figyelembevéve – álláspontom szerint nem indokolt a rendeleti szintű szabályozás, a társasházak egyedileg dönthetnek az esetleges tiltásról. Így maximálisan biztosított a kerület lakóinak számára, hogy beleszóljanak a környezetük alakításába, így – a kerület egészére vonatkozó egységes szabályozás helyett - maguk dönthetnek a korlátozások mértékéről vagy a teljes tiltásról.

Ezért kérem, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslat helyett az alábbi határozati javaslat kerüljön elfogadásra:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2026. (… …) határozata
a rövid távú lakáskiadásra vonatkozó döntésről

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1) a kerület lakóinak döntési autonómiáját tiszteletben tartva és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 16. §-ában a Társasházak részére biztosított jogot figyelembe véve nem kíván élni a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 6/D. § (3) és (5) bekezdésében szabályozott rendeletalkotási lehetőséggel.
2) felkéri a polgármestert, hogy a moratórium lejárta után folyamatosan vizsgálja a szálláshelyek és a kapcsolatos panaszok számát és amennyiben indokolt, tegyen javaslatot a Képviselő-testület részére a rendelet megalkotására.

Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: moratórium lejárta után folyamatosan
Feladatkörében érintett: Hatósági Iroda vezetője

Budapest, időbélyegző szerint

Baranyi Krisztina
Digitálisan aláírta: Baranyi Krisztina
Dátum: 2026.11.06 10:39:30 +01'00'

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.11.06 09:59:04 +01'00'

Dr. Enyedi Mária
jegyző