

12. NAPIRENDI PONT:

**A TÖBBHÁZTARTÁSOS LAKHATÁSI CÉLÚ INGATLANHASZNOSÍTÁS
EGYSÉGES SZABÁLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ FELTERJESZTÉS MEGTÉTELE**

236/2026. (IX. 28.) Kgy. határozat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megállapítja, hogy az ellenérték fejében megvalósuló, egy lakóingatlanon belüli többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás jelenlegi jogi szabályozása nem biztosít egységes, megelőző és hatékony hatósági fellépést, mert:

- a) a kereskedelmi szabályozás a szálláshely-szolgáltatást rendszerint nem huzamos tartózkodáshoz köti;
- b) a tartós lakás-, ház-, al- és ágybérlet a szálláshely-szolgáltatási kormányrendelet hatálya alól kivételt képez;
- c) nincs olyan egységes központi jogi kategória, amely a szerződés elnevezésétől, a lakók személyi jogállásától és a működés szervezettségétől függetlenül megragadná az egy lakás több önálló használói kör részére történő üzletszerű használatba adását;
- d) a helyi építési, településképi, építésügyi, tűzvédelmi, közegészségügyi és rendészeti eszközök eltérő részproblémákat kezelnek, és jellemzően utólagosak;
- e) a személyhez kötött jogkövetkezmények tulajdonos-, bérbeadó- vagy üzemeltetőváltással kiürsíthetők;
- f) a jelenlegi szankciók és nyilvántartások nem minden esetben igazodnak a tényleges kapacitáshoz és a jogsértő működés gazdasági előnyéhez.

2. A Közgyűlés Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés j) pontjában biztosított felterjesztési jogával élve kezdeményezi Magyarország Kormányánál a többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás egységes központi szabályozására irányuló jogalkotási csomag előkészítését.

3. A Közgyűlés kéri, hogy a jogalkotási csomag különösen a következő szabályozási elemeket tartalmazza:

- a) a Kertv. hatályának kifejezett kiterjesztését és a „többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás” önálló, a tényleges használatra épülő fogalmának bevezetését;
- b) a teljes, jogszerűen kialakított önálló lakás egy használói kör részére történő bérbeadásának, a jogszerűen kialakított külön lakások külön bérbeadásának, valamint a nem üzleti családi együttlakásnak az egyértelmű kivételét;
- c) a különös szabályozás alá eső tevékenység előzetes, végleges működési engedélyhez és kötelező helyszíni szemléhez kötését;
- d) a TÉKA- és HÉSZ-megfelelőség, a jogszerű lakásszám, az önálló használói körök és a személyi kapacitás előzetes vizsgálatát, továbbá országos műszaki, higiénés és biztonsági minimumok megállapítását;
- e) a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet tartós bérleti kivételének olyan módosítását, amely kizárja a különös szabályozás bérleti szerződésekkel történő megkerülését;
- f) a 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti nem üzleti munkásszállás és az új

- kategória egyértelmű elhatárolását;
- g) ingatlan-alapú központi nyilvántartást az engedélyezett használói kör- és személyi kapacitás, valamint a működési státusz feltüntetésével;
 - h) ingatlanhoz kötött megtiltást és újranyitási tilalmat, amelyet a tulajdonos, a bérbeadó, a hasznosító vagy az üzemeltető személyének változása nem szüntet meg;
 - i) a tulajdonos, a bérbeadó, a tényleges hasznosító, valamint a tudatosan közreműködő közvetítő vagy finanszírozó ellenőrzési, adatszolgáltatási és felelősségi szabályait;
 - j) a használói körök, a személyi kapacitás, a jogsértő napok vagy az elért bevétel alapján számított, tényleges visszatartó erejű szankciókat;
 - k) a már bent élő családok, gyermekek és más sérülékeny személyek arányos átmeneti védelmét, az új beköltözések gyors megtiltása és a hasznosító felelősségének fenntartása mellett;
 - l) a kereskedelmi, építésügyi, településképi, ingatlan-nyilvántartási, tűzvédelmi és közegészségügyi hatóságok közötti automatikus adatkapcsolatot.

4. A Közgyűlés kéri Magyarország Kormányát, hogy a jogalkotási csomag előkészítésébe vonja be a települési önkormányzatokat, az országos önkormányzati érdekszövetségeket, valamint a lakásügyi, szociális, gyermekvédelmi, építésügyi, közegészségügyi és tűzvédelmi szakterületek képviselőit.

5. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat és az előterjesztésben foglalt szakmai javaslatok alapján a felterjesztő levelet készítse el, és azt Magyarország Kormányára, az érintett ágazati miniszterek egyidejű tájékoztatása mellett küldje meg.

6. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a felterjesztésre érkezett válaszárol, a megtett intézkedésekről és az esetleges szakmai egyeztetések eredményéről a Közgyűlést a válasz kézhezvételét követő rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül tájékoztassa.

Felelős: polgármester
Határidő: haladéktalanul

K. m. f.

Pintér Bence s. k.
polgármester

Dr. Bakonyi Bernadett s. k.
jegyző

A kivonat hitelül:



A határozatról értesül:

- Hatósági Főosztály

