



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Pintér Bence polgármester előterjesztése

**Javaslat a többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás egységes szabályozására
irányuló felterjesztés megtételére**

Győr, 2026. szeptember 22.

Előterjesztő:


Pintér Bence
polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Közigazgatási és Pénzügyi Bizottság

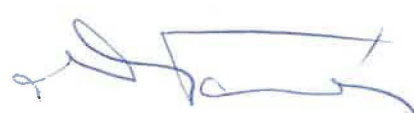
Az előterjesztést látta:


Kósa Roland
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


dr. Bakonyi Bernadett
jegyző

Az előterjesztést készítette:


Hatósági Főosztály

Pintér Bence polgármester előterjesztése

Javaslat a többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás egységes szabályozásával kapcsolatban

Tisztelt Közgyűlés!

1. Vezetői összefoglaló

Jelen előterjesztés célja, hogy Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés j) pontjában biztosított felterjesztési jogával élve kezdeményezze Magyarország Kormányánál a többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás országosan egységes szabályozását. Az Alaptörvény alapján a helyi önkormányzat a feladat- és hatáskörrel rendelkező szervtől tájékoztatást kérhet, döntést kezdeményezhet és véleményt nyilváníthat; Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint pedig a megkeresett szerv a felterjesztésre harminc napon belül érdemben köteles válaszolni.

A felterjesztés alapjául szolgáló jelenség lényege, hogy egy jogszerűen egyetlen lakó rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületet, családi házat vagy lakást a tulajdonos, a bérbeadó vagy más hasznosító ellenérték fejében egyidejűleg több, egymástól független háztartás, család vagy egyedülálló személy lakhatására ad át. A használat történhet szobánként, helyiségcsoportonként vagy ténylegesen elkülönülő lakrészenként, és nem feltétlenül jár központi szervezéssel, rendszeres lakócserevel vagy klasszikus szálláshelyi többlétszolgáltatásokkal.

A jelenlegi szabályozás ezt a használati modellt nem kezeli egységesen. A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) a szálláshely-szolgáltatást rendszerint nem huzamos tartózkodáshoz köti, a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet pedig a tartós lakás-, ház-, al- és ágybérletet kifejezetten kizárja a hatálya alól. Ezért a ténylegesen több háztartás egyidejű elhelyezésére használt ingatlan a szerződések tartós bérletként való megjelölésével kikerülhet a kereskedelmi igazgatási ellenőrzés és az előzetes engedélyezés köréből, miközben az építésügyi, településképi, tűzvédelmi, közegészségügyi és rendészeti eszközök csak részproblémákat kezelnek.

A javasolt közgyűlési döntés lényege, hogy a Közgyűlés olyan **összehangolt központi jogalkotási csomag** kidolgozását kezdeményezze, amely új Kertv.-kategóriát, előzetes működési engedélyt, rendeltetési megfelelőséget, ingatlan-alapú nyilvántartást, tényleges visszatartó erejű szankciókat és a már bent élő családokat, gyermekeket, valamint más sérülékeny személyeket védő átmeneti garanciákat egyaránt tartalmaz.

2. Ténybeli kiindulópont és Győr Megyei Jogú Város érintettsége

A győri Zólyom utca 26. szám alatti ügy olyan helyi tapasztalatot adott, amely országos szabályozási problémára világít rá. Az ingatlanon két, eredetileg egy-egy lakó rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület állt. A 2026. februári helyszíni vizsgálat és az azt követő hatósági értékelés az utcafronti épületben legalább kilenc, a hátsó épületben legalább négy, a többi egységtől önállóan hasznosított helyiségcsoportot tárt fel.

A tényleges használat vegyes volt. Egyes helyiségcsoportok családok, köztük gyermekes családok tartós lakhatását szolgálták, más helyiségeket egymástól független személyek használtak. Voltak közösen használt konyhai és vizes helyiségek, illetve olyan lakásszerű egységek is, amelyek használati joga szerződésesen vagy térben elkülönült. A konkrét ügyben gondnoki-üzemeltetői rendszer is működött, ez azonban nem a szabályozandó jelenség szükségképpeni eleme, hanem csupán az egyik lehetséges bizonyítási körülmény.

Az érintett ingatlan falusias lakóövezetben fekszik. A helyi építési szabályzat az övezetben a lakóépületben elhelyezhető lakások és egyéb rendeltetési egységek számát korlátozta, a szálláshely-szolgáltató épületet pedig kizárta. A helyi ügy ezért nem a helyi tilalom hiányát, hanem annak rendszerszintű érvényesítési nehézségét mutatja: a tényleges használat bérleti konstrukciók mögé rejthető, a jogsértés bizonyítása több hatóság eltérő tényállásain keresztül történik, a jogkövetkezmények pedig jellemzően utólagosan és több lépcsőben alkalmazhatók.

A jelen előterjesztés nem az egyedi hatósági ügy eldöntésére irányul, arra a Közgyűlés hatáskörrel nem rendelkezik. Célja az abból levonható általános szabályozási tanulságok összegzése és olyan országos jogi keret kezdeményezése, amely egyszerre védi a lakókörnyezet rendeltetésszerű használatát, a bérlok biztonságát és emberi méltóságát, továbbá világos és kiszámítható feltételeket teremt a jogszerű lakásbérbeadás számára.

3. A szabályozási rés pontos meghatározása

3.1. A tartós bérleti kivétel és a Kertv. fogalmi korlátja

A Kertv. 2. § 23. pontja a szálláshely-szolgáltatást üzletszerű gazdasági tevékenység keretében, rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást is magában foglaló tartózkodás céljára történő szállásnyújtásként határozza meg. A „rendszerint nem huzamos” fordulat eleve bizonytalanságot okoz az életvitelszerű, hosszabb időre szóló, többháztartásos lakhatás minősítésénél.

A 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése tovább erősíti ezt a rést, amikor kiveszi a rendelet hatálya alól a nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű ingatlan tartós tartózkodás céljára történő használatba adását lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében. A szabály alapján a hasznosító akkor is a kereskedelmi rendszer hatályán kívüliségére hivatkozhat, ha ugyanazon családi ház vagy egyetlen lakás különböző részeit több családnak vagy más, egymástól független használói körnek adja át, feltéve, hogy a jogviszonyokat tartós bérletként jeleníti meg.

3.2. A munkásszállás jelenlegi kategóriája nem fedi le a jelenséget

A nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti munkásszállás nem tölti ki ezt a joghézagot. A kategória nyereség- és vagyonszerzési cél nélküli szolgáltatásra, a szolgáltató saját munkavállalóinak és hozzátartozóiknak az elhelyezésére épül. A kezelendő jelenség ezzel szemben személyi jogállástól független: az ingatlanban munkavállalók mellett munkanélküliek, eltartottak, gyermekek, alkalmi vagy be nem jelentett foglalkoztatásban álló személyek, illetve több önálló családi háztartás is élhet.

3.3. A szabályozás tárgya nem a lakók személye, hanem az ingatlan használata

A szabályozási probléma közös eleme nem a lakók foglalkoztatási helyzete, származása, állampolgársága vagy családi állapota, és nem is az, hogy az elhelyezést valaki központilag szervezi-e. A döntő körülmény az, hogy ugyanazon jogszerű lakás rendeltetési egységet ellenérték fejében hány, egymástól független használói kör használja, továbbá az egyes körök rendelkeznek-e külön, jogszerűen kialakított, a lakhatás valamennyi alapfunkcióját önállóan biztosító lakással.

Önálló használói körnek az a személy vagy közös háztartásban élő személyek csoportja tekinthető, amelynek az ingatlan használatára vonatkozó jogcíme, díjfizetési kötelezettsége vagy kizárólagosan használt helyisége a többi használói körtől elkülönülten azonosítható. A családi vagy rokon kapcsolat önmagában nem döntő: nem rokon személyek is alkothatnak egy önálló háztartást, miközben rokon személyek elkülönült jogcím és életvitel mellett több használói kört is alkothatnak.

A központi szabályozásnak ezért a tényleges használat elsődlegességére kell épülnie. A szerződés elnevezése, időtartama, a díjfizetés módja, a díjfizető személye, a lakók személyi jogállása és a működés szervezettsége önmagában nem lehet döntő.

4. A rendelkezésre álló, de önmagukban nem elégséges eszközök

- a) A helyi építési szabályzat a megengedett rendeltetéseket és az önálló rendeltetési egységek számát korlátozhatja. Ez fontos megelőző alap, de nem írhatja át a Kertv. és a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet fogalmait, nem szüntetheti meg a tartós bérleti kivételt, és nem teremthet országosan egységes engedélyezési vagy szankciós rendszert.
- b) A településképi bejelentési és kötelezési rendszer alkalmas lehet a jogellenes rendeltetés és rendeltetésiegység-szám megszüntetésére, de jellemzően utólagos, fokozatos és határidőkhöz kötött. Nem hoz létre előzetes kereskedelmi zárat, és a jogorvoslati eljárások alatt a használat huzamosan fennmaradhat.
- c) Az építésügyi eljárás a jogellenes építési munkák, átalakítások vagy bontási kötelezettségek körében hatékony, azonban a használati intenzitás építési munka nélkül is lényegesen megváltozhat. Régebbi belső átalakítások időpontja és engedélyköteles jellege sok esetben nehezen bizonyítható.
- d) A Kertv., a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet és az NTAK-rendszer nyilvántartási, minősítési és ellenőrzési eszközöket biztosít a szálláshely-szolgáltatásra. A tartós lakás-, ház-, al- és ágybérlet kivétele miatt azonban éppen a többháztartásos, életvitelszerű lakhatási célú hasznosítás maradhat kívül a rendszer hatályán.
- e) A tűzvédelmi, közegészségügyi, hulladékgazdálkodási, zajvédelmi és rendészeti szabályok a konkrét veszélyt vagy zavaró hatást kezelik, de nem rendezik egységesen a lakásszámot, a használói körök és az egyidejű lakók számát, a bérleti és kereskedelmi jogcím elhatárolását, valamint az ingatlan területi elhelyezhetőségét.
- f) Az adott bérbeadóval, hasznosítóval vagy üzemeltetővel szemben alkalmazott személyhez kötött jogkövetkezmény tulajdonos-, bérbeadó- vagy üzemeltetőváltással kiüresíthető, illetve új tényállás-felderítést tehet szükségessé, ha a megtiltás nem az ingatlanhoz kapcsolódik.

A jelenlegi rendszerben tehát több hatóságnak lehet jogalapja a fellépésre, de a minősítést és a bizonyítást ügynként újra kell építeni. Ez alapvetően reaktív, nem pedig megelőző szabályozás.

5. A központi jogalkotás szükségessége és a választott szabályozási irány

A fogalmi rés törvényi szintű. A Kertv. hatályát, a szálláshely-szolgáltatás meghatározását és a tartós bérleti kivételt helyi önkormányzat nem írhatja felül. Kifejezett törvényi felhatalmazás szükséges ahhoz is, hogy a pusztán bérleti jogviszonyok sorozatával megvalósított üzletszerű ingatlanhasznosítás előzetes működési engedélyhez legyen köthető.

Ugyancsak központi szabályozást igényel a tulajdonosi, bérbeadói, hasznosítói és közreműködői felelősség, az ingatlanhoz kötött megtiltás, az országos nyilvántartás, a hatósági adatkapcsolat, a tényleges visszatartó erejű bírság, valamint a TÉKA-ban rögzítendő országos rendeltetési és kapacitási minimumok kialakítása.

A szakmai előkészítés során vizsgálható a változatlan rendszer fenntartása, a kizárólag helyi eszközök bővítése, egy szűk Kertv.- és kormányrendelet-módosítás, illetve önálló ágazati törvény megalkotása. A változatlan vagy kizárólag helyi megoldás nem zárja le a bérleti kivételt; a szűk módosítás nem rendezi az építészeti, felelősségi és végrehajtási kapcsolatokat; egy teljesen önálló törvény pedig hosszabb előkészítést és párhuzamos intézményrendszert igényelhet.

Mindezek alapján a **hibrid központi jogalkotási csomag** tekinthető arányos és megvalósítható megoldásnak: a törvény rögzítse a fogalmat, a fő követelményeket, a felelősségi és felhatalmazási szabályokat; külön kormányrendelet állapítsa meg a részletes engedélyezési, műszaki, higiénés és nyilvántartási követelményeket; a kapcsolódó építészeti, településképi, lakásjogi, szociális és gyermekvédelmi szabályok pedig összehangoltan módosuljanak.

6. A javasolt központi jogalkotási csomag

6.1. Új Kertv.-kategória és a tényleges használat elsődlegessége

A Kertv.-ben önálló kategóriaként indokolt bevezetni a „többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítást”, és a törvény hatályát kifejezetten ki kell terjeszteni erre a lakhatási célú üzletszerű ingatlanhasznosításra.

Indikatív fogalmi mag: *„Többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás az ellenérték fejében vagy rendszeres vagyoni előny elérése céljából végzett olyan tevékenység, amelynek keretében ugyanazon lakóépületet, lakást vagy más, lakhatásra használt ingatlant egyidejűleg több, egymástól független használói kör használja, és az egyes használói körök részére nem áll külön-külön rendelkezésre jogszerűen kialakított, a lakhatás valamennyi alapfunkcióját önállóan biztosító lakás rendeltetési egység.”*

A minősítést nem érintheti, hogy a használatba adás egy vagy több szerződés alapján, lakásbérlet, házbérlet, albérlet, szobabérlet, ágybérlet vagy más jogcímen, határozott vagy határozatlan időre történik. A központi szervezés, a gondnoki jelenlét, a közös helyiségek, a rendszeres lakócsere vagy a harmadik személy általi finanszírozás bizonyítási körülmény lehet, de egyik sem szükséges fogalmi elem.

6.2. A valódi lakásbérlet és a jogszerű többlakásos hasznosítás védelme

A különös szabályozás nem terjedhet ki:

- a) a teljes, jogszerűen kialakított önálló lakás egyetlen önálló használói kör részére történő kizárólagos használatba adására;
- b) a jogszerűen kialakított több önálló lakás külön-külön történő bérbeadására, ha minden használói kör saját lakás rendeltetési egységet használ;
- c) a tulajdonos vagy használó saját háztartásának, hozzátartozóinak vagy vendégeinek ellenszolgáltatás nélküli együttlakására;
- d) a külön törvény alapján engedélyezett és ellenőrzött szociális, gyermekvédelmi, egészségügyi, köznevelési, felsőoktatási, menekültügyi vagy katasztrófavédelmi elhelyezésre.

A szabályozásnak *de minimis* kivételt is biztosítania kell a saját lakásban, kis léptékben végzett, a lakás rendeltetésszerű használatát és a lakókörnyezetet érdemben nem terhelő szobakiadásra. E kivétel azonban nem alkalmazható, ha ugyanazon jogszerű lakás rendeltetési egység részeit a jogalkotó által meghatározott küszöb felett párhuzamosan több önálló használói kör használja.

6.3. Előzetes működési engedély és ingatlan-alapú nyilvántartás

A különös szabályozás alá eső tevékenység pusztán bejelentés helyett végleges működési engedéllyel kezdődhessen meg. Az engedély az ingatlanhoz, a jóváhagyott rendeltetéshez, a jogszerűen kialakított lakások számához, az önálló használói körök megengedett számához és a maximális egyidejű személyi kapacitáshoz kapcsolódjon.

A működési engedély kötelező előfeltételei különösen:

- a) a végleges rendeltetési megfelelőségi okirat vagy településképi tudomásulvétel;
- b) a TÉKA és a helyi építési szabályzat szerinti elhelyezhetőség igazolása;
- c) a tűzvédelmi és közegészségügyi megfelelőség;
- d) a helyszínrajz, alaprajz, a jogszerű lakások, az önálló használói körök és a személyi kapacitás hiteles kimutatása;
- e) a parkolási, közlekedési, hulladékkezelési, tárolási, gyermekbiztonsági és üzemeltetési feltételek igazolása;
- f) kötelező helyszíni szemle a működés megkezdése előtt.

A központi nyilvántartás alapegysége az ingatlan és a jóváhagyott kapacitás legyen. Nyilvánosan megismerhető adatként elegendő az ingatlan címe, nyilvántartási száma, az engedélyezett használói kör- és személyi kapacitás, a működési státusz és a megtiltás ténye; a bent lakók személyes adatai csak külön jogalapon, célhoz kötötten és nem nyilvánosan kezelhetők.

6.4. TÉKA-, településképi és műszaki követelmények

A TÉKA-ban országos alapszabályként egyértelművé kell tenni, hogy egy jogszerűen egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület vagy lakás a meghatározott küszöb felett

nem használható többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosításra pusztán párhuzamos bérleti szerződések alapján. Több önálló háztartás tartós lakhatása vagy jogszerűen kialakított külön lakásokban, vagy kifejezetten engedélyezett külön rendeltetés és kapacitás keretében legyen biztosítható.

Országos minimumként rendezendő a személyenként és használói körönként biztosítandó alapterület, a főzési, tisztálkodási, illemhely-, mosási és tárolási lehetőség, a szellőzés és tűzbiztonság, a parkolás, a hulladéktárolás és a közműkapacitás. Gyermek elhelyezése esetén fokozott biztonsági és egészségvédelmi követelményeket kell megállapítani.

6.5. A bérleti kivétel lezárása és a kapcsolódó szabályok összehangolása

A 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésében szereplő tartós bérleti kivétel nem alkalmazható, ha a tényleges használat a Kertv. szerinti új kategória ismérveit teljesíti. A bérleti jogcím és a huzamos tartózkodás önmagában nem zárhatja ki az engedélyezési és ellenőrzési rendszer alkalmazását.

A turisztikai szálláshely-szolgáltatás továbbra is a jelenlegi Kertv.- és NTAK-rendszerben maradjon, a huzamos többháztartásos lakhatási célú hasznosítás pedig elkülönült, ingatlan-alapú nyilvántartásba kerüljön. A 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet szerinti valódi, nem üzleti munkásszállás fenntartható, de nem szolgálhat több család vagy más, a jogosulti körbe nem tartozó személy ellenérték fejében történő lakhatásának a különös rendszerből való kivonására.

6.6. Ingatlanhoz kötött végrehajtás és felelősségi rendszer

A működés megtiltását vagy bezárását az ingatlanhoz kell kötni. A tulajdonos, a bérbeadó, a hasznosító, a használati jogcím vagy a gazdasági társaság személyében bekövetkező változás a jogkövetkezményt ne szüntesse meg; új használat csak teljes körű megfelelési vizsgálat után kezdődhessen.

Törvényi szinten indokolt rendezni, hogy:

- a) a tulajdonos és a bérbeadó köteles ellenőrizni a rendeltetési, működési és kapacitási megfelelést;
- b) a tulajdonos, a bérbeadó és a tényleges hasznosító felelőssége akkor is megállapítható legyen, ha a jogellenes használatról tudott, ahhoz hozzájárult vagy súlyosan gondatlanul nem tudott;
- c) a közvetítő, finanszírozó, munkáltató, munkaerő-kölcsönző vagy más megrendelő csak nyilvántartott ingatlant és engedélyezett kapacitást vehessen igénybe;
- d) a bérbeadó vagy hasznosító hatósági ellenőrzésre alkalmas nyilvántartást vezessen a használói jogviszonyokról, az önálló használói körökről és az egyidejű lakók számáról;
- e) a tudatosan jogellenes hasznosítást közvetítő, finanszírozó vagy lehetővé tevő szereplővel szemben önálló bírság és eltiltás legyen alkalmazható.

A bírságot az engedély nélküli használói körök és személyek számához, a jogsértő működési napokhoz vagy az elért bevételhez kell igazítani. Ismételt jogsértésnél országos bérbeadói

vagy hasznosítói eltiltás, továbbá a jogellenesen elért vagyoni előny elvonása is alkalmazható legyen.

7. Garanciális és hatásvizsgálati szempontok

Az új szabályozásnak objektív ingatlanhasználati jellemzőkhöz kell kapcsolódnia, és nem tehet különbséget a lakók állampolgársága, származása, foglalkoztatási helyzete, életkora vagy családi állapota alapján. A cél nem a rászoruló személyek vagy a nagy létszámú családok korlátozása, hanem annak megakadályozása, hogy egy jogszerűen egy lakásként kialakított ingatlan részeit üzletszerűen, megfelelő rendeltetés, kapacitás és biztonsági feltételek nélkül több önálló használói kör között osszák fel.

A különös engedélyezési kötelezettség küszöbét országos hatásvizsgálat alapján kell meghatározni. Kiindulópontként vizsgálható legalább három önálló használói kör, vagy legalább hat, legalább két önálló használói körhöz tartozó személy egyidejű lakhatása. A gyermekek a személyi kapacitásba beleszámítanak, de azonos háztartásban élő családtagként nem alkotnak külön használói kört.

A már fennálló jogellenes használatok megszüntetésénél egyensúlyt kell teremteni a jogállapot helyreállítása és az érintett lakók védelme között. Az új lakók befogadásának és a kapacitás növelésének azonnali megtiltása indokolt lehet, a már bent élő családok és gyermekek jogviszonyának megszüntetésére azonban megfelelő átmeneti időt, előzetes tájékoztatást, valamint szükség szerint szociális és gyermekvédelmi együttműködést kell biztosítani. Ez nem érinti a bérbeadó vagy hasznosító felelősségét, és önmagában nem keletkeztet automatikus önkormányzati elhelyezési kötelezettséget.

Az adminisztratív terheket kockázat- és kapacitásarányos követelményekkel, egyablakos digitális ügyintézással, egységes módszertannal és hatósági adatkapcsolattal kell mérsékelni. A nyilvántartás kialakításakor a személyes adatok célhoz kötött és arányos kezelését külön biztosítani szükséges.

8. A felterjesztés tartalma

A felterjesztésben Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése azt kezdeményezi, hogy Magyarország Kormánya:

- a) készítse elő a Kertv. módosítását a többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás önálló, személyi jogállástól és szervezettségtől független kategóriájának bevezetésével;
- b) módosítsa a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet tartós bérleti kivételét úgy, hogy az ne legyen alkalmazható az új törvényi kategória ismérveit teljesítő használatra;
- c) dolgozza ki az előzetes működési engedély, a kötelező helyszíni szemle, a kapacitási követelmények és az ingatlan-alapú központi nyilvántartás részletes szabályait;
- d) hangolja össze a TÉKA, a 173/2003. (X. 28.) Korm. rendelet, a magyar építészetről szóló törvény, a településképi, lakásjogi, szociális és gyermekvédelmi szabályok kapcsolódó rendelkezéseit;

- e) teremtsen meg az ingatlanhoz kötött megtiltás és újranyitási tilalom, a tulajdonosi, bérbeadói, hasznosítói és közreműködői felelősség, valamint a tényleges visszatartó erejű szankciók jogalapját;
- f) alakítson ki automatikus adatkapcsolatot a kereskedelmi, építésügyi, településképi, ingatlan-nyilvántartási, tűzvédelmi és közegészségügyi rendszerek között;
- g) a szabályozás előkészítése során vonja be a települési önkormányzatokat, az önkormányzati érdekszövetségeket, a lakásügyi, szociális, gyermekvédelmi és ágazati szakmai szereplőket;
- h) az átmeneti szabályokban biztosítsa a jogellenes működés gyors korlátozását, ugyanakkor a már bent élő családok, gyermekek és más sérülékeny személyek arányos védelmét.

A felterjesztés célja nem a rendes lakásbérlet kereskedelmi engedélyezés alá vonása, hanem annak megakadályozása, hogy a jogszerűen kialakított lakások száma és az ingatlan tényleges lakhatási terhelése pusztán párhuzamos bérleti szerződésekkel korlátlanul felülírható legyen.

9. Összegzés

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata köteles a helyi lakókörnyezet védelmében, a településrendezési szabályok érvényesüléséért és a biztonságos lakhatási feltételek megteremtéséért a rendelkezésére álló eszközökkel fellépni. A Zólyom utcai tapasztalat ugyanakkor azt mutatja, hogy a helyi szabályozás és az egyedi hatósági eljárások önmagukban nem képesek lezárni a tartós bérletre alapított minősítési és végrehajtási kiskaput.

A többháztartásos lakhatási célú ingatlanhasznosítás központi szabályozása egyszerre szolgálná a jogbiztonságot, a lakókörnyezet terhelésének csökkentését, a bérlők emberhez méltó és biztonságos elhelyezését, valamint a jogszerű bérbeadók kiszámítható működését. A szabályozásnak a tényleges használatból kell kiindulnia, világosan el kell határolnia a rendes lakásbérletet, és az ingatlanhoz kötött, előzetes és hatékony hatósági kontrollt kell teremtenie.

Mindezek alapján indokolt, hogy Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felterjesztési jogával éljen, és kezdeményezze az összehangolt központi jogalkotási csomag előkészítését.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot fogadja el.

HATÁROZATI JAVASLAT

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 kiüresíthetők;
- 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 újrainytási 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 részére, az érintett ágazati miniszterek egyidejű tájékoztatása mellett küldje meg.

6. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a felterjesztésre érkezett válaszáról, 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

Győr, 2026. szeptember 22.



Pintér Bence
polgármester