12. NAPIRENDI PONT

JAVASLAT A TÖBBHÁZTARTÁSOS LAKHATÁSI CÉLÚ INGATLANHASZNOSÍTÁS EGYSÉGES SZABÁLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ FELTERJESZTÉS MEGTÉTELÉRE

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként került csatolásra.)

Pintér Bence, polgármester: „Tisztelt képviselőtársaim, kedves győriek! Azt hiszem, hogy a többségnek nem kell bemutatnom az Zólyom utcai ingatlan történetét, ami komoly közbiztonsági kérdéseket vetett fel az idén, azon felül, hogy a helyzet évek óta megkeseríti az ott élő szomszédok életét. Korábban többször, több helyen elmondtam, hogy jogi úton küzdünk a helyzet ellen, az önkormányzat jogi lehetőségei azonban jelentősen korlátozottak az ügyben. Amit tehetünk még, hogy felhívjuk a rendvédelmi szervek figyelmét a problémára, és ezt a nyár folyamán többször meg is tettük. Tárgyaltam Torma Tamás kapitányságvezető úrral, és kértem a terület fokozott ellenőrzését. A rendőrség adatai szerint 2026. június 1. és 2026. szeptember 15. között 38 bejelentés érkezett a segélyhívóra a Zólyom utca 26. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó csendháborítással, rendzavarással, kábítószerrel kapcsolatos problémák miatt. A bejelentésekre minden esetben reagálás történt. Az érintett területen 22 fővel szemben közúti ellenőrzésre, 24 fővel szemben általános igazoltatásra került sor. A segélyhívóra érkezett bejelentések kapcsán a járőrszolgálat a szükséges ellenőrzéseket és intézkedéseket végrehajtotta. A rendőrségi hatáskörbe tartozó eljárások lefolytatására intézkedés történt. Kábítószerrel kapcsolatban felmerült információk bűnügyi tevékenység során feldolgozásra kerültek. A negatív jelenségek visszaszorítása érdekében a rendőrkapitányság bűnügyi operatív tevékenységgel összehangolt, célirányos, fokozott közterületi ellenőrzéssel lép fel. Természetesen a közterület-felügyelettől is fokozott figyelmet kértem a Zólyom utca kapcsán. Truka István intézményvezető úr tájékoztatása szerint június és szeptember között összesen 11 darab bejelentés érkezett a közterület-felügyelethez, valamennyi a Hédervári utca megjelölésével. A Zólyom utcára vonatkozóan közvetlenül nem érkezett bejelentés, ugyanakkor több esetben az ott tapasztalt problémákat a bejelentők a Hédervári utcához kapcsolódóan jelentették. A bejelentések közül 2 darab közlekedéssel kapcsolatos szabályszegésre, 9 darab pedig közbiztonsági problémára vonatkozott. Valamennyi bejelentés esetén a közterület-felügyelet munkatársai a helyszínt ellenőrizték, és a szükséges intézkedéseket megtették. Több alkalommal, a rendőrséggel együttműködésben, illetve közös intézkedés keretében is történt beavatkozás. 2026. július 8-án egy erősen bódult állapotban lévő személy miatt a rendőrség és az Országos Mentőszolgálat munkatársai is értesítésre kerültek. A személyt a mentőszolgálat további vizsgálat céljából elszállította. A Zólyom utcában tapasztalt eseményekre, és az ott kialakult helyzetre tekintettel a nyári időszakban fokozott ellenőrzést biztosított a közterület-felügyelet a környéken. Napi rendszerességgel, több alkalommal visszatérően ellenőrizték a Zólyom utcát és annak környékét. A most előttünk lévő felterjesztési javaslattal az Országgyűlésnek is jelezni kívánjuk, hogy sok más fontos ügy mellett ezen a fronton is teendő van. Az önkormányzatok nem tudják megvédeni a lakosaikat, nem tudnak olyan szabályozást hozni, ami megoldaná, vagy akár a jövőben megakadályozhatná a helyzetet, ami kialakult a Zólyom utcában és környékén. Ez is egy olyan ügy, amelyben szükség van az országos szabályok változására. Kérném a Közgyűlést, hogy támogassa ezt a felterjesztési javaslatot, és aztán természetesen kérném majd az Országgyűlést innen is, hogy foglalkozzanak érdemben ezzel a javaslattal. Antal Imrének megadom a szót.”

Antal Imre, képviselő: *(A Képviselő Úr mikrofon használata nélkül kezdi meg beszédét.)* … szeretném fokozni azzal, hogy megköszönöm Polgármester Úrnak ezt az előterjesztést, és a

Hivatal munkatársainak is, hiszen annak idején én hoztam a Közgyűlés elé először ezt a problémát, mint az érintett résznek a képviselője. Régóta küzdenek már az ott lakók, ugye több mint egy éve hoztam ezt a problémát ide, és valóban az volt, hogy a jogi lehetőségeink nagyon szűkösek voltak, és bízom benne, hogy a Polgármester Úr javasolta felterjesztés eredményt fog elérni, és sikerül fellépnünk jogilag is ez a tevékenység mellett, amely jelen pillanatban legális, azonban az ott élők mindennapjait rendkívüli módon megnehezíti. Én azt várom a továbbiakban is, hogy a hatóság addig is, míg nem tudunk mi eredményesen fellépni, addig segítségünkre siet, illetve az ott lakók segítségére siet leginkább, és próbálja a lehető legjobban rendezni ezt a helyzetet. Úgyhogy köszönöm, természetesen támogatni fogom, és még annyit szeretnék elmondani, hogy ez egy jó példa, hogy hát úgy kell előterjeszteni egy javaslatot, hogy a többség támogatását biztosan elnyerje. Ez mindig az előterjesztő felelőssége és nem a többségé. Köszönöm szépen."

Pintér Bence, polgármester: „Hát érdekes elképzelésünk van. No, mindegy, hagyjuk is. Megadom a szót Alpolgármester Asszonynak."

Dr. Balog-Farkas Renáta, alpolgármester: „Köszönöm a szót. Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Közgyűlés! Polgármester Úr a Zólyom utca esetével jól bemutatta, hogy mi is a legrosszabb következménye annak, ha van egy jogi kiskapu, amit helyi szabályozással nem lehet bezárni. Ez a téma nem kizárólag a Zólyom utca miatt fontos a számunkra, a város más részeiben is vannak olyan ingatlanok, amelyek hasznosítása során ezt a kiskaput, vagyis a jogi szabályozatlanságot használja ki a tulajdonos, vagy épp a cég, magánszemély, aki a tulajdonostól bérli az ingatlant. Más városrészekben nem alakultak ki olyan súlyos helyzetek, mint a Zólyom utcában, azonban a környéken élőknek problémát okoz a hétköznapokban az, ha jogszerűen egy lakásnak, vagy kétgenerációsnak épült ingatlant, egy család helyett, akár 30-40 ember lakja, több lakrészre bontva. A kereskedelmi törvény a szálláshelyet rendszerint nem huzamos tartózkodáshoz köti. A vonatkozó kormányrendelet kizárja a hatálya alól a tartós lakás-, ház-, al- és ágybérletet. Ha a szerződés tartós bérletnek van elnevezve, a hasznosítás kikerül a kereskedelmi ellenőrzésből. A munkásszállás kategória sem fedi le a jelenséget. Sok esetben a lakók köre vegyes és a szolgáltatás nem a saját munkavállalókra épül. A helyi eszközök, mint a helyi építési szabályzat, a településkép szabályozása, az építésügy, tűzvédelem, vagy akár közegészségügy részproblémákat tudnak kezelni utólag, ügyenként, egyesével, azonban az ilyen esetekben a személyhez kötött szankció tulajdonos-, vagy üzemeltetőváltással kiüresíthető, és minden kezdődhet elölről, ahogy történt ez a jól ismert révfalui esetben is. Több városrészben kialakult ez a helyzet, annak ellenére, hogy az építési szabályzat az övezetben, ugye ezek legtöbb falusias lakóövezet, ingatlanonként elhelyezhető lakásszámot korlátozza, a szálláshelyet kizárja, tehát a tilalom megvan, azonban ezeknek az ingatlanoknak a működése az előbbiek miatt egyik tevékenységbe sem szorítható bele. Ezért fontos az, hogy szabályozás történjen. A javasolt csomag szerint a törvényben meghatározásra kerülne egy új kategória, amely a tényleges használatra épül, és független a szerződés nevétől, a lakók jogállásától és a szervezettségtől. Működési engedély szabályozására is javaslatot teszünk, amely kötelező helyszíni szemlével, ingatlanhoz és kapacitáshoz kötve kerülhetne kiadásra. Ilyen ingatlanok vonatkozásában meg kell határozni az országos műszaki és higiéniai minimumokat is, továbbá ingatlanhoz kötődő és nem személyhez köthető szankciók bevezetése is szükséges lenne azért, hogy egy tulajdonos-üzemeltetőváltással ne legyen kiüresíthető, megkerülhető a szabályozás. Az én körzetem is érintett több ilyen ingatlannal, és én is kérem képviselőtársaimat, hogy támogassák az előterjesztést, és kezdeményezzük az országos szabályok megváltoztatását és ennek a helyzetnek a rendezését. Köszönöm."

Pintér Bence, polgármester: „Köszönöm szépen. Amennyiben nincs további kérdés, hozzászólás, azt javaslom, hogy szavazzunk. Szavazás indítható.”

Pintér Bence polgármester úr megállapítja, hogy a Közgyűlés - melynek létszáma 17 fő - 17 igen, 0 nem, 0 tartózkodással elfogadja a határozatot.

Név	**Voks**
Rosinger Timea	Igen
Szakács András	Igen
Dr. Laczkovits-Takács Tímea	Igen
Szeles Szabolcs	Távol
Prédlné Németh Margit	Igen
Diligens Tibor	Igen
Antal Imre	Igen
Hajtó Péter	Távol
Kovács Tamás	Igen
Borsi Róbert	Igen
Boncsarovszky Péter	Igen
Szabó Jenő	Igen
Borkai Zsolt	Távol
Fodor Roland	Igen
Huszár Gábor	Igen
Fűzy András	Igen
Dr. Nagy Richárd László	Igen
Dr. Dézsi Csaba András	Távol
Dr. Fekete Dávid	Távol
Pintér Bence	Igen
Kósa Roland	Igen
Dr. Balog-Farkas Renáta	Igen

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 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 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 Kormánya részére, az érintett ágazati miniszterek egyidejű tájékoztatása mellett küldje meg.

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

***