



TÁJÉKOZTATÓ

Amennyiben Ön szálláshely-üzemeltetéssel foglalkozik, ajánljuk figyelmébe az alábbi tájékoztatót!

Korlátozható-e jogszerűen az egri szálláshelyek számának növekedése?

1

Tisztelt Szálláshely-üzemeltető!

A működő szálláshely szolgáltatók részéről többször felmerült már annak gondolata, hogy Egerben korlátokat kellene szabni a szálláshelyek számának növekedésének!

Az Önkormányzatoknak azonban nincs korlátlan rendelet alkotási lehetősége, olyan esetekben szabályozhatnak helyben egyes jogviszonyokat, amire kifejezetten van törvényi felhatalmazásuk (például: ilyenek a helyi adó rendeletek).

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet határozza meg Magyarország területén a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeit és a szálláshely-üzemeltetés bejelentésének rendjét.

A Kormány – hatályos jogszabályok alapján - kereskedelmi hatóságként a szálláshely fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjét jelölte ki. Szálláshely-üzemeltetési tevékenység csak olyan, a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központban regisztrált szálláshelyen folytatható, amely megfelel azon szálláshelytípus szerinti minőségi, műszaki és szolgáltatási követelményeknek, amely tekintetében a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytatni kívánják. Továbbá szálláshely-szolgáltatás csak a Kormány rendeletében meghatározott, a szálláshely-minősítésre vonatkozó rendelkezések megtartásával és a kereskedelmi hatóság részére történő szálláshely-üzemeltetési bejelentést követően folytatható.

A jegyző a szálláshelyeket – bejelentésük alapján – nyilvántartásba veszi, erről igazolást ad ki. A jegyző a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytatókról nyilvántartást vezet, mely a honlapon¹ elérhető.

Egerben jelenleg nincs és nem is lehet olyan helyi rendelet, amely számszerű plafont szabna a szálláshelyek vagy Airbnb-jellegű magán- és egyéb szálláshelyek számának!

A Kereskedelemről szóló törvény² módosítása nyomán 2025. évtől Budapesten (és csak Budapesten!) egyes szálláshely-szolgáltatók vállalkozáshoz való joga időlegesen korlátozásra került. Szálláshely szolgáltatók tekintetében Budapest főváros közigazgatási területén nem kaphat regisztrációs számot a 2024. december 31. napján regisztrációs számmal nem rendelkező magánszálláshely és egyéb szálláshely 2026. december 31. napjáig. **Más magyarországi településen ilyen korlátozás nincs és nem is lehet**, így 2025. január 1-jétől Budapesten külön törvényi felhatalmazás alapján tudtak szigorúbb korlátozásokat bevezetni.

Fogalmilag magánszálláshely az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc darab, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat darab.

Egyéb szálláshely pedig a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

¹ <https://www.eger.hu/hu/adougyek/szallashely-ugyintezes/c/szallashely-uzemeltetesi-engedely-507>

² 2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről

Az elmúlt években valóban megszorodott a szálláshely szolgáltatók száma, ám ez elsősorban a támogatási lehetőségek bővülésének és a nem lakhatásra szolgáló ingatlan vásárlások következménye. **Egerben - 2026. május 5-i állapot alapján - 489 magánzálláshely és 110 egyéb szálláshely van nyilvántartásba véve.**

Az **Önkormányzatoknak mindössze arra van, illetve lenne jogosultságuk és felhatalmazásuk**, hogy az **Önkormányzat képviselő-testülete rendeletben megállapíthatja a magánzálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.**

Ha az Önkormányzat a magánzálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nem határozta meg (*így van ez Egerben is*), abban az esetben e tevékenység időbeli megkötés nélkül végezhető.

Eger, 2026. május hó.

Üdvözlettel:

Korsós László s.k.

Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda vezetője