



Miniszterelnökség

Iromány száma: **T/11328.**

Benyújtás dátuma: **2020-07-13 11:51**

Parlex azonosító: **UZMMJ2BG0004**

Címzett: Kövér László, az Országgyűlés elnöke

Tárgy: Törvényjavaslat benyújtása

Benyújtó: Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes

Előadó: Rogán Antal, a miniszterelnök kabinetfőnöke

Törvényjavaslat címe: A rövid távú szálláshely kiadással összefüggő egyes törvények módosításáról

A Kormány nevében mellékelten benyújtom a rövid távú szálláshely kiadással összefüggő egyes törvények módosításáról szóló törvényjavaslatot.

2020. évi törvény

a rövid távú szálláshely kiadással összefüggő egyes törvények módosításáról

1. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény módosítása

1. §

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény

- a) 3. § 17. pont a) alpont ab) pontjában az „a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet” szövegrész helyébe a „kereskedelemtörvény” szöveg,
- b) 17. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontjában az „a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet” szövegrész helyébe a „kereskedelemtörvény” szöveg,
- c) 18. § (1) bekezdésében az „a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet” szövegrész helyébe a „kereskedelemtörvény” szöveg,
- d) 57/A. § (1) bekezdésében az „a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet” szövegrész helyébe a „kereskedelemtörvény” szöveg

lép.

2. A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény módosítása

2. §

(1) A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. §-a a következő 39. és 40. ponttal egészül ki:

„39. magánszálláshely: az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás vagy üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat,

40. egyéb szálláshely: 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.”

(2) A Kertv. 6/D. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szálláshely-szolgáltatás csak a kereskedelmi hatóság részére történő szálláshely-üzemeltetési bejelentést követően folytatható.

(2) A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeit – ide nem értve a

magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát –, a szálláshely-üzemeltetési bejelentés rendjét és feltételeit, valamint a szálláshelyek nyilvántartásának személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát és a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a szálláshely-szolgáltató tájékoztatási és adatszolgáltatási kötelezettségeit, az adatszolgáltatás rendjét, továbbá a jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket a Kormány rendeletben állapítja meg.

(3) A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése (a továbbiakban együtt: önkormányzat) rendeletben állapíthatja meg a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát.

(4) Ha az önkormányzat a (3) bekezdés alapján a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát nem határozta meg, abban az esetben e tevékenység időbeli megkötés nélkül végezhető.

(5) Az önkormányzat a (3) bekezdés alapján megalkotott rendeletében az abban foglaltak megsértése esetére közigazgatási bírságot és tevékenység végzésétől történő eltiltást vezethet be.”

(3) A Kertv. 12. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy)

„f) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeit – ide nem értve a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát –, a szálláshely-üzemeltetési bejelentés rendjét és feltételeit, valamint a szálláshelyek nyilvántartásának személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát és a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a szálláshely-szolgáltató tájékoztatási és adatszolgáltatási kötelezettségeit, az adatszolgáltatás rendjét, továbbá a jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket,”

(rendeletben állapítsa meg.)

(4) A Kertv. 12. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy

a) a magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát,

b) az a) pont alapján meghatározott előírások be nem tartásának esetén alkalmazandó bírságra és eltiltásra vonatkozó szabályokat

rendeletben állapítsa meg.”

3. A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény módosítása

3. §

A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény a következő 9/J. §-sal egészül ki:

„9/J. §

A települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat, továbbá a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 6/D. § (3) bekezdése szerinti rendeletéről a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ üzemeltetőjét a hivatalos honlapján közzétett formában és adattartalommal a rendelet kihirdetését követő 5 napon belül tájékoztatja.”

4. Záró rendelkezések

4. §

Ez a törvény 2020. augusztus 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

A törvényjavaslat a rövid távú, jellemzően turisztikai célból történő lakás-, üdülő-, és egyéb, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben lévő épületrész – magánzálláshely és egyéb szálláshely – bérletével, kiadásával kapcsolatos egyes kérdések szabályozását célozza.

Az elmúlt években elsősorban a turisztikailag kiemelt területeken elterjedté vált, hogy a tulajdonos az eredendően nem szálláshely-szolgáltatás céljából épült ingatlanát hosszú távú bérlet helyett rövid távra, jellemzően turistáknak adja ki. Mindez magával hozta azt, hogy a szabad lakások, üdülők hasznosítása mindinkább az üzletszerűség irányába tolódott el, a tulajdonosok rövid időközönként rendszeres jövedelmet hozó tevékenységként tekintettek a lakáskiadásra, illetve a lakásvásárlások egyre nagyobb hányada történt ilyen befektetési céllal. A szálláshely-közvetítők által leggyakrabban online platformokon keresztül végzett szálláshely-szolgáltatások értékesítése mára jelentős arányt képvisel az utazási piacon.

A nem elsődlegesen turisztikai célú ingatlanok több tekintetben szabályozatlan, így például időben korlátlan turisztikai célú hasznosíthatósága révén mindinkább elmosódott a határvonal az elsődlegesen turisztikai céllal kialakított szálláshelyek és a magánzálláshelyek között. A rövid távú turisztikai hasznosítás a professzionalizálódás irányába fejlődött azzal, hogy a két ingatlankategória tekintetében alapjaiban megmaradt az eltérő szabályozási környezet.

A jelzett tendencia több társadalmi-gazdasági problémát vetett fel, amelyek rendre a terület szabályozásának igényét mutatták. Ezek között említhető, hogy a rövid távú lakáskiadás növeli az albérletárakat, amit külföldi és a hazai kutatások egyaránt alátámasztanak. Az előző kérdéskörrel szorosan összefüggő hatásként azonosítható az ingatlanárak növekedése, amely Magyarországon az intenzív rövid távú lakáskiadással érintett területeken a nyugati tendenciákhoz hasonlóan alakul.

A rövid távú lakáskiadás esetében az állam és a helyi közösségek jelentős adóelkerülési tendenciával néznek szembe. 2017-ben francia és német kezdeményezésre az EU napirendjére is felkerült az online közvetítői felületeken hirdetett ingatlanokkal kapcsolatos adókerülés problémája. Abban is jelentős adóelkerülési lehetőség van, hogy ezeknek a platformoknak olyan tagállamokban van a székhelyük, ahol az adókörnyezet kedvező.

Az elmúlt időszakban Európában különféle kísérletek történtek az adóelkerülés felszámolása érdekében (pl. nyilvántartási szám hiányának elektronikus kiszűrése, az állami szervekkel megállapodást kötő felületek adójogi privilegizálása a felhasználók és a tranzakciók adatainak átadása, továbbá több kiadható nap fejében, különféle bejelentési kötelezettségek, stb.).

A szempontok között szerepel az is, hogy konfliktusokat is okozott a társasházi együttélés körében. Az érdekkülönbségek mérlegelése körében Magyarország Alaptörvénye is

iránymutatást ad, amelynek VI. cikk (1) és (2) bekezdése védi a magán- és családi élethez való jogot, valamint az otthon nyugalma. Tekintettel arra, hogy a jelzett a konfliktusok a földrajzi szórás és az érdekellentét mértékét tekintve is változatosak, a javaslat szerint a helyben lakók magánéletéhez való joga, az otthon nyugalma, valamint a magánszálláshely üzemeltető érdekei közötti egyensúlyt a helyi önkormányzatok tudják megteremteni, azzal, hogy hatékony fellépési lehetőséget kapnak a helyi lakosok érdekeivel ellentétesen üzemeltetett magánszálláshelyekkel szemben.

Ezen indokolás *a jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdésében és *a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről* szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az Indokolások Tárában közzétételre kerül.

Részletes indokolás

1. §

A javaslat két hatályos, kormányrendeletben szereplő fogalmat emel a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvénybe (a továbbiakban: Kertv.). Erre tekintettel a személyi jövedelemadóról szóló törvényben is cserélni kell a kormányrendeletre utaló hivatkozásokat.

2. §

A javaslat értelmében a magánszálláshely és az egyéb szálláshely – amelynek jogi keretei között a rövid távú turisztikai lakáskiadás is folyik – fogalma törvényi szinten jelenik meg annak érdekében, hogy a Kertv. ezekre nézve további, rendelet megalkotására vonatkozó felhatalmazó rendelkezéseket állapíthasson meg.

A javaslat szerint magánszálláshelynek minősül az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás vagy üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat. Emellett ún. egyéb szálláshelynek azokat a szálláshelyeket kell tekinteni, amelyek 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 épületrészek, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz.

A Kertv. hatályos szabályozása értelmében a szálláshely-szolgáltatás részletes feltételeit kormányrendeletben kell megállapítani. A javaslat e szabályozási tárgykör tekintetében külön nevesíti a magánszálláshely és az egyéb szálláshely egy naptári éven belüli hasznosíthatósága időtartamának megállapíthatóságát. A javaslat ez utóbbi tárgykört helyi önkormányzati

hatáskörbe utalja, amely alapján az önkormányzat rendeletben határozhatja meg a hasznosíthatóság éven belüli időtartamát.

A szabályozás rugalmasságát így két tényező biztosítja: egyrészt, hogy a tevékenység korlátozására nem országosan egységesen, hanem helyben kerül sor, továbbá, hogy az önkormányzat nem köteles korlátozó rendeletet alkotni, hanem csak mérlegelése szerint abban az esetben és ezen belül is olyan mértékben, amely a helyi viszonyok alapján indokolt.

3. §

Annak érdekében, hogy a korlátozások tekintetében országos kép legyen kialakítható, a javaslat előírja, hogy az önkormányzatnak a rendeletében foglalt korlátozásról tájékoztatást kell adnia a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ üzemeltetője részére.

4. §

Hatályba léptető rendelkezés.