

# AIRBNB HOSTOLÁS LEGÁLISAN



DR. PAJOR DÁVID ÜGYVÉD



# A hostolás jogi kategorizálása

Mit is csinál egy host a hatóságok szemében?

# Bérbeadás / szálláshely szolgáltatás

Jogszabály nem definiálja a különbséget!

Elhatárolási szempont: SZOLGÁLTATÁS NYÚJTÁS kapcsolódik-e  
(Ki mossza az ágyneműt, ki takarít?)

- BÉRBEADÁS: hosszú távú, nincs szolgáltatás
- SZÁLLÁSHELY szolgáltatás: rövidtávú, van szolgáltatás

# EGYÉB SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÁS DEFINÍCIÓJA

- Üzletszerűen (évi 2+)
- Nem hosszú távú (alapesetben <90 nap)
- Éjszakai ott tartózkodást is magában foglaló
- Szálláshely ÉS ezzel összefüggő szolgáltatások
- Max. 8 szoba; max. 16 ágy
- Min 8/12 m<sup>2</sup> (egy/több ágyas)
- Kávékonyha

# Szálláshely engedélyezés

Kitől, mit, hogyan?

# Az engedély megszerzése

0. Társasház (ha kell)
1. Jegyző (helyi kereskedelmi hatóság)
2. Népegészségügyi hatóság (csak helyi előírás alapján)
3. NAV

# 0. TÁRSASHÁZ

- Ne legyen kizáró feltétel az SzMSz-ben
- Járuljon hozzá a közgyűlés az ingatlan funkció váltásához  
(az összes tulajdoni hányad többsége)
- Hozzájárulás a szálláshely szolgáltatáshoz

# 1. A JEGYZŐ

- 3.000,- Ft illetékbélyeg
- 30 nap eljárási határidő (egyszer hosszabbítható; hallgatás-beleegyezés)
- Az engedély feltételei helyi szinten változhatnak
- Esetlegesen más hatóság jóváhagyásának megkövetelése

(csak helyi előírás alapján – egy ablakos ügyintézés)



## 2. NAV

- Adószám kiváltása kötelező
- Tevékenység megkezdésének bejelentése
- Számla adás / online pénztárgép használata

### Nem kell online pénztárgép:

- Minden bevételről számlát kell adni
- Havi számla összesítő beküldése

# A TEVÉKENYSÉG ELLENŐRZÉSE

- Jegyző – feltételek folyamatos ellenőrzése
- NAV – számlaadási kötelezettség ellenőrzése
- Jegyző – vendégkönyv ellenőrzésével

## Vendégkönyv vezetési kötelezettség

- Tárgyévi fogadott vendégek száma
- Eltöltött vendégéjszakák
- Vendégek nemzetisége

# SZOLGÁLTATÁS FELÜGYELET - SZANKCIÓK

- Felhívás a jogsértés megszüntetésére, ismételt felhívás esetén pénzbírság – max. 50.000,- Ft (kisebb jogsértés)
- Jogsértés megszüntetésig ideiglenes bezárás, max. 90 napig (követelményeknek meg nem felelés esetén)
- Ismételt jogsértés esetén bezárás és pénzbüntetés
- Engedély nélküli üzemeltetésnél a tevékenység megtiltása és pénzbüntetés – 100.000,- Ft

# VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK

- a kereskedelemről szóló **2005. évi CLXIV. törvény**
- a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló **239/2009. (X. 20.) Korm. Rendelet**
- a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló **2009. évi LXXVI. Törvény**
- a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló **2004. évi CXL. törvény**

# A SZÁLLÁSHELY ÉS A TÁRSASHÁZ

Az egymás közötti jogviszony

# A SZÁLLÁSHELY ÉS A TÁRSASHÁZ KAPCSOLÓDÁSI PONTJAI

- SzMSz – behatárolja a lehetőségeket

BH2016.177 – nem érvénytelen a társasházi SzMSz-ben megtiltani a szálláshely funkcióra váltást (bérbeadást nem tilthatja meg) – joggyakorlat váltás!

- Közgyűlés – hozzájárulás a funkcióváltáshoz, hozzájárulás a tevékenységhez, tiltások

Kúria – a társasházi határozatok nem visszahatóak, tiltó határozat nem vonatkozik arra, aki már meghozatalakor a tiltás szerint hasznosítja az ingatlanát (legálisan)

DE! Amennyiben bármilyen oknál fogva elveszíti az engedélyt (feltételek nem teljesítése, büntetésből), az újra megszerzésnél a tiltó határozat akadály lehet.

# A host és a vendég

Milyen szabályok érvényesülnek?

# A HOST ÉS A VENDÉG KÖZÖTTI JOGVISZONY

- szerződésen alapul
- a szerződés közvetítőn (Airbnb) keresztül jön létre, így a jogviszonyra a közvetítő ÁSZF-e vonatkozik
- Egyedi szabályok csak a Host által a hirdetésben írt feltételek szerint



# KÖSZÖNÖM A FIGYELMET

További kérdésekkel kapcsolatban készségesen állok rendelkezésre személyes tanácsadás keretében.



## PNL-LEGAL ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

### DR. PAJOR DÁVID ÜGYVÉD

[www.drpd.hu](http://www.drpd.hu)

[iroda@drpd.hu](mailto:iroda@drpd.hu)

+36 70 366 11 91

1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 16. II/2.