



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**B E S Z Á M O L Ó**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2018. november 22-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Beszámoló a munkásszállások létesítéséről és a munkásszállót működtető vállalkozások tevékenységének szabályozásáról**

**Az előterjesztést készítette: Dr. Molnár András osztályvezető  
Igazgatási Osztály**

**Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet**

**Döntési változatok száma: 1**

**Melléletek:**

**Véleményezésre megkapta:-**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária  
jegyző**



## KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

---

### B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2018. november 22-én tartandó ülésére

**Tárgy:** Beszámoló a munkásszállások létesítéséről és a munkásszállót működtető vállalkozások tevékenységének szabályozásáról

**Tisztelt Közgyűlés!**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Király József képviselő indítványára úgy döntött, hogy kerüljön megvizsgálásra, milyen lehetősége van az önkormányzatnak a meglévő, illetve az újonnan létrejövő munkásszállót működtető vállalkozók tevékenységének szabályozására, a vizsgálatról készüljön beszámoló. E beszámolási kötelezettségre tekintettel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

#### I. A szálláshely-szolgáltatási tevékenység szabályozásának ismertetése

Az Országgyűlés a vállalkozások, különösen a kis- és középvállalkozások működésének megkönnyítése érdekében, versenyképességük javítása, e célból a szolgáltatási tevékenység megkezdése és folytatása tekintetében *az állami beavatkozásnak a feltétlenül védendő közérdek érvényesítése céljából valóban szükséges mértékre szorítása*, egyben az e tevékenységek megfelelő ellenőrzésének biztosítása, továbbá az Európai Közösség belső piacán a letelepedés és szolgáltatás nyújtás megfelelő érvényesítése érdekében alkotta meg a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvényt. E törvény értelmében szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságot szabályozó külön törvény vagy eredeti jogalkotói hatáskörben kiadott kormányrendelet – közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján – kifejezetten eltérően nem rendelkezik, a szolgáltatási tevékenység megkezdéséhez *nincs szükség engedélyezésre*.

A szálláshely-szolgáltatási tevékenységet két kormányrendelet szabályozza, attól függően, hogy a szolgáltatási tevékenység folytatása *üzleti célú vagy sem*.

Kecskemét város közigazgatási területén nyilvántartásunk szerint **3 szálláshely működik**, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló **173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben** (a továbbiakban: **Korm. rendelet 1.**) meghatározott kialakítású, **nem kereskedelmi célú**, speciális működési feltételekkel rendelkező munkásszállás, illetve nővérszállás.

## Ezek az alábbiak:

**Munkásszálló**, Kecskemét, Külső-Szegedi út 51. (üzemeltető: Som-Plast Kft.)

**Pension Munkásszálló**, Kecskemét, Parasztfőiskola 17. (üzemeltető: Pension Kft.)

**Repülőkórház Nővérszálló**, Kecskemét, Széchenyi krt. 52. (üzemeltető: Magyar Honvédség Kecskeméti repülő Kórház)

A Korm. rendelet 1. rendelkezései a nem üzletszerű gazdasági tevékenység keretében közösségi elhelyezést biztosító, legalább hat férőhellyel rendelkező szálláshelyre terjednek ki, így az átmeneti tartózkodást biztosító pihenőházból a munkásszállásra is.

A Korm. rendelet 1. 2. számú melléklet VI. fejezete értelmében „Pihenőház az a hivatali szállás – nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásának időszakában –, amely éves forgalmának legalább 90%-ában, az R. 8. §-ának (5) bekezdésében meghatározott esetben éves forgalmának legalább 80%-ában a **munkavégzéssel kapcsolatban a távollakó, másutt bejelentett lakással rendelkező dolgozók részére e célra létesített vagy átalakított, végleges vagy ideiglenes rendeltetésű létesítményben átmeneti vagy huzamos** ideig szállást, valamint konyha-, illetve étkezőhasználati lehetőséget biztosít és legalább a „C” kategóriájú pihenőház minősítési követelményeinek eleget tesz. Pihenőháznak minősül **különösen a munkásszállás**, ideértve a nőtlen- és a nővérszállást is.”

A Korm. rendelet 1. 2. számú melléklet VI. fejezete taxatívén határozza meg a munkásszállás működtetés feltételeit (pl.: portaszolgálat, betegszoba, OTÉK szerint kialakított parkolók, külön helyiségben tárolási lehetőség biztosítása, továbbá – az előírtak szerint kialakított mosdóhelyiségeken túl - közös használatú mosóhelyiség, stb.)

A fent említett Korm. rendelet 1. **szigorú követelményeket** határoz meg az ilyen típusú szálláshelyek üzemeltetésére, ezért alakulhatott ki a jelenlegi helyzet, hogy a munkaadók részéről nem áll rendelkezésre olyan megfelelő épület, ahol biztosítani tudnának a munkavállalóik részére munkásszállást.

A munkásszállás üzemeltetése tekintetében fontos kiemelni azt, hogy a társadalom közös szükségleteinek kielégítése **nem üzleti célú** közösségi, szabadidős szálláshelyen **nyereség- és vagyonszerzési cél nélkül** megvalósuló **szolgáltatási tevékenység**, tekintet nélkül a szolgáltató jellegére. A munkásszállás fogalmát a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény is meghatározza „az adómentes bevételekről” szóló 1. számú melléklet 8.6. pont f) alpontjában foglaltak alapján: „a szolgálati lakásban, munkásszálláson történő elhelyezés; e rendelkezés alkalmazásában **munkásszállás a kifizető tulajdonát képező vagy általa bérelt olyan szálláshely**, amely egy lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében a lakóhelyiségben egynél több, **több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében pedig lakóhelyiségként legalább egy, a kifizetővel munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen**, ahol a munkahelye van; nem munkásszállás az a szálláshely, ahol a kifizető olyan magánszemélyt, illetve ennek hozzátartozóját szállásolja el, akivel a társasági adóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozásnak minősülő esetekben meghatározott kapcsolat áll fenn;”

Amennyiben a fent felsorolt feltételek együttesen nem állnak fent egy, a munkáltató által, a nála alkalmazásban álló személyek elhelyezésére szolgáló ház vonatkozásában, akkor azt az ingatlant a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések alapján **nem nevezhetjük munkásszállásnak.**

A **kereskedelmi célú** szálláshely-szolgáltatási tevékenység, jellemzően **nem huzamos jellegű**, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló szálláshely nyújtása, az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatásokkal. Az ilyen szálláshely-szolgáltatási tevékenység

típusait a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló **239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Korm. rendelet 2.**) határozza meg. (Ezek a szálláshelyek tipikusan a szálloda, a panzió, a kemping, az üdülöház, a közösségi szálláshely, az egyéb szálláshely és a falusi szálláshely.)

A Korm. rendelet 2. határozza meg Magyarország területén a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeit és a szálláshely-üzemeltetés rendjét. **Nem tartozik e kormányrendelet hatálya alá** a nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű ingatlan tartós tartózkodás céljából történő használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében.

A **Korm. rendelet 2.** által meghatározott **közösségi szálláshely** és **az egyéb szálláshely** típusok azok, amelyek alkalmasak hasonló módon történő elszállásolásra, mint a munkásszállás:

**2. § g) pontja alapján** „Közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás céljából létesített szálláshely típus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább hat, az ágyak száma legalább tizenegy.”

**2. § h) pontja szerint** „Egyéb szálláshely: szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, *nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel* létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része, ahol e célra hasznosított szobák száma legfeljebb 8, az ágyak száma legfeljebb tizenhat.”

Amennyiben **minden előírásnak megfelelően** kerül kialakításra a közösségi vagy az egyéb szálláshely, és a kormányrendeletben előírt működési feltételeknek is megfelel, a szolgáltató/üzemeltető meghatározott tartalmú **bejelentése alapján** a jegyző a szálláshelyet a szálláshely-szolgáltatókról vezetett nyilvántartásba **veszi**. Tehát **nincs engedélyezési eljárás elegendő a szolgáltatási tevékenység folytatásának szándékát bejelenteni**. A bejelentést követően a szakhatóságok ellenőrzik a jogszabályban előírt követelményeknek való megfelelést.

A szálláshely nyilvántartásba vételéhez a jogszabály előírást nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a bejelentett kereskedelmi, vagy nem kereskedelmi célú szálláshely adott övezetben üzemeltethető-e.

A képviselői indítványban említettek szerint a kertvárosias övezetekben, az ott kiadott családi házakban élőkre érkezik bejelentés, viszont, ha valaki a családi házában bérlőket szállásol el, munkavállalóknak bérbe adja a házát, az nem munkásszállás.

Az Alaptörvény 32. cikke kimondja, hogy az önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján rendeletet alkot, azonban az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

**Fentiekre tekintettel, a szálláshely-szolgáltatási tevékenység helyi szabályozása körében az önkormányzat rendeletet nem alkothat.**

## II. Szálláshely kapacitási igény felmérése

Kecskemét gazdasági szerepének növekedése, a hihetetlen mértékű ipari és gazdasági fejlődése társadalmat érintő hatásaival kell szembesülnünk. A városban működő vállalkozások, nagyvállalatok részéről egyre nagyobb az igény arra, hogy megfelelő számú és képzettségű munkavállalót alkalmazzanak. Ennek érdekében az ország más településeiről és még külföldről is egyre több munkavállaló érkezik a városunkba.

Annak pontos felmérésére, hogy mekkora igény (kereslet) mutatkozik a helyi szállások (esetlegesen munkásszállások) iránt, a kecskeméti munkáltatóknál dolgozó vidéki munkavállalók között végzett „közvéleménykutatás” útján lehetne választ kapni.

Az önkormányzat egy 300 férőhelyes munkásszállás kialakítására vonatkozóan nettó 589.269.571,-Ft-ot nyert el, mely a Homokbányán fog megépülni. A beruházáshoz nettó 419.766.509,-Ft önerőt szavazott meg a testület a szeptember 13-ai ülésén.

Az előforduló panaszokat, mint ahogy eddig is, egyedileg a jegyző tudja kivizsgálni birtokvédelmi eljárás keretében.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, a fenti beszámolóban foglaltak elfogadására.

**Kecskemét, 2018. november 12.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

## **Határozat-tervezet**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**.../2018 (XI.22.) határozata**

**Beszámoló a munkásszállások létesítéséről és a munkásszállót működtető vállalkozások tevékenységének szabályozásáról**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester által előterjesztett **29.641-2/2018.** számú fenti tárgyban készített beszámolóban foglaltakat elfogadta.

**Határidő:** értelemszerűen

**Felelős:** Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester