

## A magánszálláshely típusú szálláshely minősítésének eljárásrendje

### I. Jogsabályi háttér

- A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.)
- A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet

### II. A szálláshely-minősítő szervezet

II.1. A Kormány a Kertv. 12. § f) pontjában kapott felhatalmazás alapján a 239/2009 (X.20.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének megfelelően a szálláshely-minősítési tevékenység ellátására a Magyar Turisztikai Minőség Tanúsító Testület Nonprofit Kft-t (a továbbiakban: szálláshely-minősítő szervezet) jelöli ki.

II.2. A szálláshely-minősítő szervezet elérhetőségei:

Székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

Honlap: [szallashelyminosites.hu](http://szallashelyminosites.hu)

E-mail: [maganszallashely@szallashelyminosites.hu](mailto:maganszallashely@szallashelyminosites.hu)

II.3. A szálláshely-minősítő szervezet feladatai

- megalkotja és közzéteszi a hatályos eljárásrendet;
- teljeskörűen ellátja a minősítési folyamattal kapcsolatos feladatokat, melynek keretében különösen:
  - o nyilvánosságra hozza a magánszálláshelyek minősítési követelményeit tartalmazó, előre meghatározott kritériumrendszert és azt elektronikus felületén közzéteszi,
  - o kidolgozza a minősítési eljáráshoz kapcsolódó elektronikus formanyomtatványokat és azokat - a minősítés adott lépéseihez kapcsolódóan - elektronikus felületén elérhetővé teszi,
  - o kezeli a minősített magánszálláshelyek nyilvántartását, amelyet az elektronikus felületén közzétesz – név, kategória, település/régió szerint;
- a helyszíni minősítést végző szakértők (a továbbiakban: Minősítő Bizottság tagjai) részére külön képzést, és folyamatosan továbbképzést szervez,
- kiadja a minősítést igazoló tanúsítványt és a minősítést igazoló dokumentumokat (igazolás, tanúsítvány, tábla). A tanúsítvány érvényessége a kiállításától számított 3 év.

II.4. Minősítő Bizottság

A Minősítő Bizottság a szálláshely-minősítő szervezeten belül, az adott szálláshely minősítésére egyedileg létrehozott, két fő független szakértőből álló testület.

Feladata, hogy a magánszálláshely önértékelését követően helyszíni ellenőrzés keretében meggyőződjön az önértékelés megalapozottságáról, illetve a minősítési kritériumok teljesüléséről, és azok alapján ajánlást tegyen a magánszálláshely minőségi fokozatba sorolására a Bíráló Bizottság részére.

A Minősítő Bizottság működését a szálláshely-minősítő szervezet vonatkozó ügyrendje szabályozza.

## II.5. Bíráló Bizottság

A Bíráló Bizottság a szálláshely-minősítő szervezeten belül, az alábbi, öt fő szakértőből álló testület:

- a) a szálláshely-minősítő szervezet által jelölt három, továbbá
- b) a Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. által jelölt kettő tag.

A Bíráló Bizottság dönt a szálláshely minőségi fokozatba sorolásáról a Minősítő Bizottság javaslata alapján.

A Bíráló Bizottság működését a szálláshely-minősítő szervezet vonatkozó ügyrendje szabályozza.

A szálláshely-minősítő szervezet szükség esetén a Bíráló Bizottság ülésére meghívhatja a szakmai szervezetek (Magánszállásadók Országos Szövetsége, Falusi és Agroturizmus Országos Szövetsége, Magyar ApartmanKiadók Egyesülete, Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete) képviselőjét.

## III. A szálláshely-minősítés folyamata

A szálláshely-minősítő szervezet a szálláshely-minősítéssel összefüggő feladatai keretében az alábbi esetekben jár el:

1. az üzemeltetési tevékenység bejelentését megelőzően, új szálláshely létesítése esetén;
2. már nyilvántartásba vett, érvényes minősítéssel nem rendelkező szálláshelyek esetén;
3. az érvényességi időn belüli új minősítések kezdeményezése esetén;

### **III.1. A szálláshely-minősítés folyamata az üzemeltetési tevékenység bejelentését megelőzően, új szálláshely létesítése esetén**

#### **III.1.1. Regisztráció**

A szálláshely tulajdonosa vagy üzemeltetője a szálláshelyminosites.hu weboldalon elérhető elektronikus formanyomtatvány kitöltésével köteles regisztrálni a kapcsolattartó és a magánszálláshely adatainak megadásával. A magánszálláshely a sikeres regisztrációról 3 munkanapon belül e-mail-ben és rendszerüzenetben visszaigazolást kap.

#### **III.1.2. Kérelem benyújtása**

A magánszálláshely a sikeres regisztrációt követően köteles a minősítést kezdeményezni, az általa a regisztráció során megadott adatokból automatikusan létrehozott kérelem jóváhagyásával. Ezáltal a kérelem benyújtásra kerül. Az adatokban bekövetkezett változások/hibák kérelemmel módosíthatók.

A magánszálláshely a kérelem benyújtásáról e-mail-t és rendszerüzenetet kap 3 munkanapon belül.

A szálláshely-minősítési folyamat elindításához szükséges kérelem benyújtását a jegyzőhöz intézett bejelentést megelőzően legalább 90 munkanappal szükséges elvégezni.

### **III.1.3. Önértékelés**

A magánszálláshely a kérelem benyújtását követően megkapja a hozzáférést az önértékelő felülethez, melyről e-mailt és rendszerüzenetet kap. Az elvégzett önértékelés alapján a szálláshely regisztrált kapcsolattartója a szálláshelyminosités.hu weboldalon, saját felületére belépve látja a kritériumok szerint elért kategóriát.

### **III.1.4. Helyszíni ellenőrzés**

A helyszíni ellenőrzés célja az önértékelés során tett megállapítások teljeskörű megfelelőségének vizsgálata.

A helyszíni ellenőrzésre a magánszálláshely általi önértékelés elvégzésétől számított 15 munkanapon belül kerül sor.

A helyszíni ellenőrzés időpontjáról a szálláshely-minősítő szervezet előzetesen e-mail-ben és rendszerüzenetben értesítést küld a magánszálláshelynek, legalább 5 munkanappal az ellenőrzést megelőzően.

Minden helyszíni ellenőrzést a Minősítő Bizottság 2 független szakértő tagja végez el, a magánszálláshely tulajdonosának vagy üzemeltetőjének, vagy az általuk, az elektronikus felületen elérhető formanyomtatvány kitöltése által meghatalmazott munkatárs közreműködésével.

A helyszíni ellenőrzés során a szakértők jogosultak a szálláshely területére belépni, a szálláshely-minősítés érdekében a III. 1.4.1. pont alatt meghatározott dokumentumokba betekinteni, a helyszíni ellenőrzés során tapasztalatról képfelvételt készíteni.

A helyszíni ellenőrzésről elektronikus formában jegyzőkönyv készül, amelyet a szakértők az ellenőrzés helyszínén az online felületen rögzítenek. A jegyzőkönyv megállapításaira a szálláshely tulajdonosa, üzemeltetője vagy a képviselőjükben eljáró személy észrevételt tehet online a magánszálláshely saját felhasználói fiókján keresztül. Ezt követően a jegyzőkönyv a helyszínen, az online rendszerben történő jóváhagyással lezárásra kerül, a helyszíni ellenőrzés valamennyi résztvevője által.

A helyszíni ellenőrzés nem az önértékelések beérkezési sorrendjében történik.

III.1.4.1. A helyszíni ellenőrzés megkezdésekor a következő dokumentumokat kell a magánszálláshelynek bemutatnia:

- Az objektum alaprajza (a különböző típusú szobák és a fürdőszoba méretének ellenőrzésére)
- A szálláshely szobáinak listája (adott esetben jelölhető az objektum alaprajzán)
- Házirend

III.1.4.2. A helyszíni ellenőrzés során valamennyi szabad szoba/lakóegység, illetve a kapcsolódó helyiségek ellenőrzésre kerülnek. Kapcsolódó helyiség: a konyha (továbbá az étkezésre szolgáló helyiség), valamint a fürdőszoba/WC.

III.1.4.3. A kritériumok ellenőrzése:

- A helyszíni ellenőrzés során minden kritérium teljesülése külön-külön, azaz tételesen kerül ellenőrzésre a kritériumrendszer alapján.
- Valamennyi kritérium esetében – az átmeneti rendelkezésekben meghatározott kivételekkel - kötelező a 100 %-os megfelelés (az adott termék ill, szolgáltatás minden szobára, lakóegységre stb. vonatkozik).
- „M” azokat a termékeket, szolgáltatásokat jelöli, amely az adott kategória kötelezően előírt követelménye. Valamennyi kategóriában az ún. minimum kritériumoknak („M”) teljesülni kell, azok az alacsonyabb kategória minimum követelményeivel nem helyettesíthetőek, nem válthatók ki.
- A sikeres minősítéshez két szempontból kell megfelelni: minden kategóriában a minimum kritériumok (M) számát és a minimum pontszámot is el kell érni.

### **III.1.5. Elbírálás és a döntési folyamat**

- Amennyiben a magánszálláshely megfelel az önértékelésének és a kategóriájára vonatkozó követelményeknek, a Minősítő Bizottság javaslatot tesz a magánszálláshely önértékelésének megfelelő minősítési fokozatba sorolására, melyről a Bíráló Bizottság a helyszíni ellenőrzést követő legfeljebb 15 munkanapon belül dönt.
- Amennyiben a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés során tett megállapításai szerint a magánszálláshely nem felel meg az önértékelés szerinti minősítési fokozatnak, a szálláshely az ellenőrzéskor készült jegyzőkönyv zárásakor elfogadhatja a helyszíni ellenőrzés során megállapított, auditorok által javasolt minősítési fokozatot. Ebben az esetben a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés eredményeként ténylegesen elért fokozat szerint tesz javaslatot a minősítésre.

Ha a szálláshely nem sorolható fokozatba, vagy nem kívánja elfogadni a ténylegesen elért fokozatnak megfelelő javaslatot, a szálláshely-minősítő szervezet 15 munkanapon belül, írásban hiánypótlásra hívja fel a magánszálláshelyet a hiányok 45 munkanapon belül történő pótlására, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett.

Ha a magánszálláshely pótolta a hiánypótlási felhívásban szereplő hiányosságokat, a Minősítő Bizottság a benyújtott dokumentumokat megvizsgálja vagy elvégzi a pótellenőrzést. Ha a magánszálláshely ennek eredményeképp megfelel az önértékelésének és a kategóriájára vonatkozó követelményeknek, akkor a Minősítő Bizottság írásban javaslatot tesz a Bíráló Bizottság részére önértékelés szerinti minősítési fokozatnak megfelelő minősítés elfogadására.

Amennyiben a magánszálláshely a hiánypótlásban foglaltakat a megadott határidőben nem teljesíti, illetve a hiánypótlás során benyújtott dokumentumok alapján vagy amennyiben pótellenőrzésre volt szükség, annak során sem felel meg az önértékelésnek megfelelő követelményeknek, a Minősítő Bizottság javaslatot tesz a Bíráló Bizottság részére a ténylegesen teljesülő, kritériumrendszernek megfelelő kategória szerinti minősítés elfogadására vagy a minősítés elutasítására.

#### III.1.5.1. Hiánypótlás és pótellenőrzés:

- Azokat a kritériumokat, melyek teljesítése nem történt meg, a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés során felvett jegyzőkönyvben rögzítik.
- Megismételt helyszíni ellenőrzés (pótellenőrzés) szükséges azon hiányosságok esetén, amelyek a tisztaságot és higiénéjét, illetve az épület és berendezések állapotát, valamint az alváskomfortot érintik. Ezek a magánszálláshelyek esetén a 2, 3, 4, 25, 26, 60 sorszámú kritériumpontok.
- Minden, előző pontba nem tartozó hiányosság esetén a magánszálláshely számlával, fényképpel dokumentáltan igazolja a hiányok pótlását.
- A minősítési folyamaton belül 1 alkalommal van lehetőség hiánypótlásra, illetve megismételt helyszíni ellenőrzésre (pótellenőrzésre).

#### III.1.6. Értesítés a minősítés eredményéről

A Bíráló Bizottság döntése alapján a szálláshely-minősítő szervezet az elektronikus felületén tájékoztatja a magánszálláshelyet a minősítés eredményéről, amelyről a magánszálláshely egyúttal automatikus rendszerüzenetet és e-mailt is kap. Az értesítés tartalmazza a magánszálláshely nevét és az elért kategóriát.

#### III.1.7. Minősítés eredményét igazoló dokumentumok megküldése

A szálláshely-minősítési eljárás eredményeként a szálláshely-szolgáltató három dokumentumot kap meg:

- igazolást a minősítésről, amely a jegyző számára igazolja azt, hogy a szálláshely rendelkezik a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő minősítéssel, ennek alapján a működési engedély kiadásának nincs akadálya,
- tanúsítványt, amely a szálláshely számára igazolja, hogy a szálláshely a minősítési eljárás során milyen kategóriába nyert besorolást, továbbá a minősítés érvényességi idejét
- táblát vagy matricát, amely a vendégek számára felismerhető módon tartalmazza a minősítési eljárás során elnyert kategóriát.

A szálláshely-minősítő szervezet a minősítés eredményéről szóló értesítés megküldését követő 15 munkanapon belül kiállítja a minősítést igazoló dokumentumokat (igazolás, tanúsítvány, tábla/matrica).

A minősítési fokozatról szóló igazolást a magánszálláshely saját felhasználói fiókjából töltheti le. A tábla/matrica és tanúsítvány kiszállítása a szálláshely címére történik a szálláshely-minősítő szervezet által.

A magánszálláshely a táblát/matricát

- amennyiben független épületként álló magánszálláshely, úgy a bejáratnál (kerítésen), ennek hiányában az épület bejáratánál,
- amennyiben a magánszálláshely háztömbben/lakótömbben található szálláshely, úgy a lakás bejáratí ajtaján, vagy annak közvetlen közelében, jól látható helyen köteles elhelyezni.

### **III.1.8. Panasz**

Az a minősített magánszálláshely, amelyre nézve a szálláshely-minősítési eljárás jog vagy érdeksérelemmel jár, az eljárással kapcsolatban postai úton írásban, panasszal fordulhat a szálláshely-minősítő szervezet vezetőjéhez a szálláshely-minősítő szervezet székhelyére: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

A szálláshely-minősítő szervezet tevékenysége ellen benyújtott panaszt a szálláshely-minősítő szervezet vezetője közigazgatási hatósági eljárásban bírálja el.

A panaszt a szálláshely-minősítési eljárás lezárásától, azaz a hivatalos értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül lehet előterjeszteni.

### **III.1.9. Eseti ellenőrzés**

A szálláshely-minősítő szervezet a minősítéssel rendelkező magánszálláshelyet jogosult előzetes tájékoztatás nélkül, eseti jelleggel ellenőrizni, melynek célja az arról való meggyőződés, hogy a magánszálláshely a minősítés érvényességi ideje alatt folyamatosan megfelel a megítélt kategória követelményeinek. Az eseti helyszíni ellenőrzés folyamata megegyezik a III.1.4 pontban foglaltakkal, az előzetes értesítésre vonatkozó rendelkezés kivételével.

## **III.2. Már nyilvántartásba vett érvényes minősítéssel nem rendelkező szálláshelyek**

### **III.2.1. Regisztráció**

A már nyilvántartásba vett magánszálláshely típusú szálláshelyeknek 2023. január 1-ig szükséges regisztrálni és a kérelem benyújtásával a minősítési folyamatot elindítani a szálláshely-minősítő szervezet elektronikus felületén.

A szálláshely tulajdonosa vagy üzemeltetője a [szallashelyminosités.hu](http://szallashelyminosités.hu) weboldalon elérhető elektronikus formanyomtatvány kitöltésével köteles regisztrálni a kapcsolattartó és a magánszálláshely adatainak megadásával. A magánszálláshely a sikeres regisztrációról 3 munkanapon belül e-mail-ben és rendszerüzenetben visszaigazolást kap.

### **III.2.2. Kérelem benyújtása**

A magánszálláshely a sikeres regisztrációt követően köteles a minősítést kezdeményezni, az általa a regisztráció során megadott adatokból automatikusan létrehozott kérelem jóváhagyásával. Ezáltal a kérelem benyújtásra kerül. Az adatokban bekövetkezett változások/hibák kérelemmel módosíthatók.

A magánszálláshely a kérelem benyújtásáról e-mail-t és rendszerüzenetet kap 3 munkanapon belül.

### **III.2.3. Önértékelés**

A magánszálláshely a kérelem benyújtását követően megkapja a hozzáférést az önértékelő felülethez, melyről e-mailt és rendszerüzenetet kap. Az elvégzett önértékelés alapján a szálláshely regisztrált kapcsolattartója a szálláshelyminosites.hu weboldalon, saját felületére belépve látja a kritériumok szerint elért kategóriát.

Az önértékelést a felülethez történő hozzáférés biztosításáról szóló rendszerüzenet kézhezvételétől számított 45 munkanapon belül köteles elvégezni. Amennyiben a rendszerüzenet a kiküldésétől számított 5 munkanapon belül nem kerül kézhezvételre, az átvettnek minősül. A kiküldéstől számított 20 munkanapon túl a mulasztással szemben igazolási kérelemnek helye nincs.

### **III.2.4. Helyszíni ellenőrzés**

A helyszíni ellenőrzés célja az önértékelés során tett megállapítások teljeskörű megfeleléségének vizsgálata.

A helyszíni ellenőrzésre a magánszálláshely általi önértékelés elvégzésétől számított 120 munkanapon belül kerül sor.

Szezonálisan nyitva tartó szálláshelyek esetében a szálláshely szezon végi zárása esetén a helyszíni ellenőrzés főszabály szerint nem folytatható le. Ilyen esetben a helyszíni ellenőrzésre nyitva álló határidő megszakad a szálláshely újbóli nyitásáig. A szezonális nyitvatartás tényéről a szálláshelynek az önértékelés benyújtása során nyilatkoznia kell.

Amennyiben a szálláshely mégis szeretné, hogy a minősítésre a szezon végét követően is sor kerülhessen, erre vonatkozó kérését az önértékelés benyújtásakor jeleznie kell. A szálláshely-minősítő szervezet az ilyen irányú kérelmet a benyújtástól számított 5 munkanapon belül elbírálja és az adott szálláshely elektronikus felületén rögzíti.

A helyszíni ellenőrzés időpontjáról a szálláshely-minősítő szervezet előzetesen e-mail-ben és rendszerüzenetben értesítést küld a magánszálláshelynek, legalább 5 munkanappal az ellenőrzést megelőzően.

Minden helyszíni ellenőrzést a Minősítő Bizottság 2 független szakértő tagja végez el, a magánszálláshely tulajdonosának vagy üzemeltetőjének, vagy az általuk, az elektronikus felületen elérhető formanyomtatvány kitöltése által meghatalmazott munkatárs közreműködésével.

A helyszíni ellenőrzés során a szakértők jogosultak a szálláshely területére belépni, a szálláshely-minősítés érdekében a III. 1.4.1. pont alatt meghatározott dokumentumokba betekinteni, a helyszíni ellenőrzés során tapasztalatakról képfelvételt készíteni.

A helyszíni ellenőrzésről elektronikus formában jegyzőkönyv készül, amelyet a szakértők az ellenőrzés helyszínén az online felületen rögzítenek. A jegyzőkönyv megállapításaira a szálláshely tulajdonosa, üzemeltetője vagy a képviselőjükben eljáró személy észrevételt tehet online a magánszálláshely saját felhasználói fiókján keresztül. Ezt követően a jegyzőkönyv a helyszínen, az online rendszerben történő jóváhagyással lezárásra kerül, a helyszíni ellenőrzés valamennyi résztvevője által.

A helyszíni ellenőrzés nem az önértékelések beérkezési sorrendjében történik.

III.2.4.1. A helyszíni ellenőrzés megkezdésekor a következő dokumentumokat kell a magánszálláshelynek bemutatnia:

- Az objektum alaprajza (a különböző típusú szobák és a fürdőszoba méretének ellenőrzésére)
- A szálláshely szobáinak listája (adott esetben jelölhető az objektum alaprajzán)
- Házi rend

III.2.4.2. A helyszíni ellenőrzés során valamennyi szabad szoba/lakóegység, illetve a kapcsolódó helyiségek ellenőrzésre kerülnek. Kapcsolódó helyiség: a konyha (továbbá az étkezésre szolgáló helyiség), valamint a fürdőszoba/WC.

III.2.4.3. A kritériumok ellenőrzése:

- A helyszíni ellenőrzés során minden kritérium teljesülése külön-külön, azaz tételesen kerül ellenőrzésre a kritériumrendszer alapján.
- Valamennyi kritérium esetében – az átmeneti rendelkezésekben meghatározott kivételekkel - kötelező a 100 %-os megfelelés (az adott termék ill, szolgáltatás minden szobára, lakóegységre stb. vonatkozik).
- „M” azokat a termékeket, szolgáltatásokat jelöli, amely az adott kategória kötelezően előírt követelménye. Valamennyi kategóriában az ún. minimum kritériumoknak („M”) teljesülni kell, azok az alacsonyabb kategória minimum követelményeivel nem helyettesíthetők, nem válthatók ki.
- A sikeres minősítéshez két szempontból kell megfelelni: minden kategóriában a minimum kritériumok (M) számát és a minimum pontszámot is el kell érni.

### **III.2.5. Elbírálás és döntési folyamat**

- Amennyiben a magánszálláshely megfelel az önértékelésének és a kategóriájára vonatkozó követelményeknek, a Minősítő Bizottság javaslatot tesz a magánszálláshely



önértékelésének megfelelő minősítési fokozatba sorolására, melyről a Bíráló Bizottság a helyszíni ellenőrzést követő legfeljebb 60 munkanapon belül dönt.

- Amennyiben a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés során tett megállapításai szerint a magánszálláshely nem felel meg az önértékelés szerinti minősítési fokozatnak, a szálláshely az ellenőrzéskor készült jegyzőkönyv zárásakor elfogadhatja a helyszíni ellenőrzés során megállapított, auditorok által javasolt minősítési fokozatot. Ebben az esetben a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés eredményeként ténylegesen elért fokozat szerint tesz javaslatot a minősítésre.

Ha a szálláshely nem sorolható fokozatba, vagy nem kívánja elfogadni a ténylegesen elért fokozatnak megfelelő javaslatot, a szálláshely-minősítő szervezet 15 munkanapon belül, írásban hiánypótlásra hívja fel a magánszálláshelyet a hiányok 45 munkanapon belül történő pótlására, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett.

Ha a magánszálláshely pótolta a hiánypótlási felhívásban szereplő hiányosságokat, a Minősítő Bizottság a benyújtott dokumentumokat megvizsgálja vagy elvégzi a pótellenőrzést. Ha a magánszálláshely ennek eredményeképp megfelel az önértékelésének és a kategóriájára vonatkozó követelményeknek, akkor a Minősítő Bizottság írásban javaslatot tesz a Bíráló Bizottság részére önértékelés szerinti minősítési fokozatnak megfelelő minősítés elfogadására.

Amennyiben a magánszálláshely a hiánypótlásban foglaltakat a megadott határidőben nem teljesíti, illetve a hiánypótlás során benyújtott dokumentumok alapján vagy amennyiben pótellenőrzésre volt szükség, annak során sem felel meg az önértékelésnek megfelelő követelményeknek, a Minősítő Bizottság javaslatot tesz a Bíráló Bizottság részére a ténylegesen teljesülő, kritériumrendszernek megfelelő kategória szerinti minősítés elfogadására vagy a minősítés elutasítására.

#### III.2.5.1. Hiánypótlás és pótellenőrzés:

- Azokat a kritériumokat, melyek teljesítése nem történt meg, a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés során felvett jegyzőkönyvben rögzítik.
- Megismételt helyszíni ellenőrzés (pótellenőrzés) szükséges azon hiányosságok esetén, amelyek a tisztaságot és higiéniát, illetve az épület és berendezések állapotát, valamint az alváskomfortot érintik. Ezek a magánszálláshelyek esetén a 2, 3, 4, 25, 26, 60 sorszámú kritériumpontok.
- Minden, előző pontba nem tartozó hiányosság esetén a magánszálláshely számlával, fényképpel dokumentáltan igazolja a hiányok pótlását.
- A minősítési folyamaton belül 1 alkalommal van lehetőség hiánypótlásra, illetve megismételt helyszíni ellenőrzésre (pótellenőrzésre).

#### III.2.6. Értesítés a minősítés eredményéről

A Bíráló Bizottság döntése alapján a szálláshely-minősítő szervezet az elektronikus felületén tájékoztatja a magánszálláshelyet a minősítés eredményéről, amelyről a magánszálláshely

egyúttal automatikus rendszerüzenetet és e-mailt is kap. Az értesítés tartalmazza a magánszálláshely nevét és az elért kategóriát.

### **III.2.7. Minősítés eredményét igazoló dokumentumok megküldése**

A szálláshely-minősítő szervezet a minősítés eredményéről szóló értesítés megküldését követő 15 munkanapon belül kiállítja a minősítést igazoló, III.1.7. pont szerinti dokumentumokat (igazolás, tanúsítvány, tábla vagy matrica).

A minősítési fokozatról szóló igazolást a magánszálláshely saját felhasználói fiókjából töltheti le. A tábla/matrica és tanúsítvány kiszállítása a szálláshely címére történik a szálláshely-minősítő szervezet által.

A magánszálláshely a táblát/matricát

- amennyiben független épületként álló magánszálláshely, úgy a bejáratnál (kerítésen), ennek hiányában az épület bejáratánál,
- amennyiben a magánszálláshely háztömbben/lakótömbben található szálláshely, úgy a lakás bejáratí ajtaján, vagy annak közvetlen közelében, jól látható helyen köteles elhelyezni.

### **III.2.8. Panasz**

Az a minősített magánszálláshely, amelyre nézve a szálláshely-minősítési eljárás jog vagy érdeksérelemmel jár, az eljárással kapcsolatban postai úton írásban, panasszal fordulhat a szálláshely-minősítő szervezet vezetőjéhez a szálláshely-minősítő szervezet székhelyére: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

A szálláshely-minősítő szervezet tevékenysége ellen benyújtott panaszt a szálláshely-minősítő szervezet vezetője közigazgatási hatósági eljárásban bírálja el.

A panaszt a szálláshely-minősítési eljárás lezárásától, azaz a hivatalos értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül lehet előterjeszteni.

### **III.2.9. Eseti ellenőrzés**

A szálláshely-minősítő szervezet a minősítéssel rendelkező magánszálláshelyet jogosult előzetes tájékoztatás nélkül, eseti jelleggel ellenőrizni, melynek célja az arról való meggyőződés, hogy a magánszálláshely a minősítés érvényességi ideje alatt folyamatosan megfelel a megítélt kategória követelményeinek. Az eseti helyszíni ellenőrzés folyamata megegyezik a III.1.4 pontban foglaltakkal, az előzetes értesítésre vonatkozó rendelkezés kivételével.

## **III.3. Az érvényességi időn belüli új minősítések kezdeményezése esetén**

Amennyiben a magánszálláshely érvényes minősítéssel rendelkezik, jogosult annak érvényességi idején belül új eljárás kezdeményezésére az aktuális kategóriától eltérő minőségi fokozatba sorolása érdekében.

### **III.3.1. Kérelem benyújtása**

A magán szálláshely a sikeres regisztrációt követően köteles a minősítést kezdeményezni, az általa a regisztráció során megadott adatokból automatikusan létrehozott kérelem jóváhagyásával. Ezáltal a kérelem benyújtásra kerül. Az adatokban bekövetkezett változások/hibák kérelemmel módosíthatók.

A magán szálláshely a kérelem benyújtásáról e-mail-t és rendszerüzenetet kap 3 munkanapon belül.

### **III.3.2. Önértékelés**

A magán szálláshely a kérelem benyújtását követően megkapja a hozzáférést az önértékelő felülethez, melyről e-mailt és rendszerüzenetet kap. Az elvégzett önértékelés alapján a szálláshely regisztrált kapcsolattartója a szálláshelyminosites.hu weboldalon, saját felületére belépve látja a kritériumok szerint elért kategóriát.

Az önértékelést a felülethez történő hozzáférés biztosításáról szóló rendszerüzenet kézhezvételétől számított 45 munkanapon belül köteles elvégezni. Amennyiben a rendszerüzenet a kiküldésétől számított 5 munkanapon belül nem kerül kézhezvételre, az átvettnek minősül. A kiküldéstől számított 20 munkanapon túl a mulasztással szemben igazolási kérelemnek helye nincs.

### **III.3.3. Helyszíni ellenőrzés**

A helyszíni ellenőrzés célja az önértékelés során tett megállapítások teljeskörű megfeleléségének vizsgálata.

A helyszíni ellenőrzésre a magán szálláshely általi önértékelés elvégzésétől számított 180 munkanapon belül kerül sor.

Szezonálisan nyitva tartó szálláshelyek esetében a szálláshely szezon végi zárása esetén a helyszíni ellenőrzés főszabály szerint nem folytatható le. Ilyen esetben a helyszíni ellenőrzésre nyitva álló határidő megszakad a szálláshely újbóli nyitásáig. A szezonális nyitvatartás tényéről a szálláshelynek az önértékelés benyújtása során nyilatkoznia kell.

Amennyiben a szálláshely mégis szeretné, hogy a minősítésre a szezon végét követően is sor kerülhessen, erre vonatkozó kérését az önértékelés benyújtásakor jeleznie kell. A szálláshely-minősítő szervezet az ilyen irányú kérelmet a benyújtástól számított 5 munkanapon belül elbírálja és az adott szálláshely elektronikus felületén rögzíti.

A helyszíni ellenőrzés időpontjáról a szálláshely-minősítő szervezet előzetesen e-mail-ben és rendszerüzenetben értesítést küld a magán szálláshelynek, legalább 5 munkanappal az ellenőrzést megelőzően.

Minden helyszíni ellenőrzést a Minősítő Bizottság 2 független szakértő tagja végez el, a magán szálláshely tulajdonosának vagy üzemeltetőjének, vagy az általuk, az elektronikus felületen elérhető formanyomtatvány kitöltése által meghatalmazott munkatárs közreműködésével.

A helyszíni ellenőrzés során a szakértők jogosultak a szálláshely területére belépni, a szálláshely-minősítés érdekében a III. 1.4.1. pont alatt meghatározott dokumentumokba betekinteni, a helyszíni ellenőrzés során tapasztalatról képfelvételt készíteni.

A helyszíni ellenőrzésről elektronikus formában jegyzőkönyv készül, amelyet a szakértők az ellenőrzés helyszínén az online felületen rögzítenek. A jegyzőkönyv megállapításaira a szálláshely tulajdonosa, üzemeltetője vagy a képviselőjükben eljáró személy észrevételt tehet online a magánszálláshely saját felhasználói fiókján keresztül. Ezt követően a jegyzőkönyv a helyszínen, az online rendszerben történő jóváhagyással lezárásra kerül, a helyszíni ellenőrzés valamennyi résztvevője által.

A helyszíni ellenőrzés nem az önértékelés beérkezési sorrendjében történik.

III.3.3.1. A helyszíni ellenőrzés megkezdésekor a következő dokumentumokat kell a magánszálláshelynek bemutatnia:

- Az objektum alaprajza (a különböző típusú szobák és a fürdőszoba méretének ellenőrzésére)
- A szálláshely szobáinak listája (adott esetben jelölhető az objektum alaprajzán)
- Házirend

III.3.3.2. A helyszíni ellenőrzés során valamennyi szabad szoba/lakóegység, illetve a kapcsolódó helyiségek ellenőrzésre kerülnek. Kapcsolódó helyiség: a konyha (továbbá az étkezésre szolgáló helyiség), valamint a fürdőszoba/WC.

III.3.3.3. A kritériumok ellenőrzése:

- A helyszíni ellenőrzés során minden kritérium teljesülése külön-külön, azaz tételesen kerül ellenőrzésre a kritériumrendszer alapján.
- Valamennyi kritérium esetében – az átmeneti rendelkezésekben meghatározott kivételekkel - kötelező a 100 %-os megfelelés (az adott termék ill, szolgáltatás minden szobára, lakóegységre stb. vonatkozik).
- „M” azokat a termékeket, szolgáltatásokat jelöli, amely az adott kategória kötelezően előírt követelménye. Valamennyi kategóriában az ún. minimum kritériumoknak („M”) teljesülni kell, azok az alacsonyabb kategória minimum követelményeivel nem helyettesíthetőek, nem válthatók ki.
- A sikeres minősítéshez két szempontból kell megfelelni: minden kategóriában a minimum kritériumok (M) számát és a minimum pontszámot is el kell érni.

### **III.3.4. Elbírálás és döntési folyamat**

- Amennyiben a magánszálláshely megfelel az önértékelésének és a kategóriájára vonatkozó követelményeknek, a Minősítő Bizottság javaslatot tesz a magánszálláshely önértékelésének megfelelő minősítési fokozatba sorolására, melyről a Bíráló Bizottság a helyszíni ellenőrzést követő legfeljebb 60 munkanapon belül dönt.

- Amennyiben a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés során tett megállapításai szerint a magánszálláshely nem felel meg az önértékelés szerinti minősítési fokozatnak, a szálláshely az ellenőrzéskor készült jegyzőkönyv zárásakor elfogadhatja a helyszíni ellenőrzés során megállapított, auditorok által javasolt minősítési fokozatot. Ebben az esetben a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés eredményeként ténylegesen elért fokozat szerint tesz javaslatot a minősítésre.

Ha a szálláshely nem sorolható fokozatba, vagy nem kívánja elfogadni a ténylegesen elért fokozatnak megfelelő javaslatot, a szálláshely-minősítő szervezet 15 munkanapon belül, írásban hiánypótlásra hívja fel a magánszálláshelyet a hiányok 45 munkanapon belül történő pótlására, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett.

Ha a magánszálláshely pótolta a hiánypótlási felhívásban szereplő hiányosságokat, a Minősítő Bizottság a benyújtott dokumentumokat megvizsgálja vagy elvégzi a pótellenőrzést. Ha a magánszálláshely ennek eredményeképp megfelel az önértékelésének és a kategóriájára vonatkozó követelményeknek, akkor a Minősítő Bizottság írásban javaslatot tesz a Bíráló Bizottság részére önértékelés szerinti minősítési fokozatnak megfelelő minősítés elfogadására.

Amennyiben a magánszálláshely a hiánypótlásban foglaltakat a megadott határidőben nem teljesíti, illetve a hiánypótlás során benyújtott dokumentumok alapján vagy amennyiben pótellenőrzésre volt szükség, annak során sem felel meg az önértékelésnek megfelelő követelményeknek, a Minősítő Bizottság javaslatot tesz a Bíráló Bizottság részére a ténylegesen teljesülő, kritériumrendszernek megfelelő kategória szerinti minősítés elfogadására vagy a minősítés elutasítására.

#### III.3.4.1. Hiánypótlás és pótellenőrzés:

- Azokat a kritériumokat, melyek teljesítése nem történt meg, a Minősítő Bizottság a helyszíni ellenőrzés során felvett jegyzőkönyvben rögzítik.
- Megismételt helyszíni ellenőrzés (pótellenőrzés) szükséges azon hiányosságok esetén, amelyek a tisztaságot és higiénéjét, illetve az épület és berendezések állapotát, valamint az alváskomfortot érintik. Ezek a magánszálláshelyek esetén a 2, 3, 4, 25, 26, 60 sorszámú kritériumpontok.
- Minden, előző pontba nem tartozó hiányosság esetén a magánszálláshely számlával, fényképpel dokumentáltan igazolja a hiányok pótlását.
- A minősítési folyamaton belül 1 alkalommal van lehetőség hiánypótlásra, illetve megismételt helyszíni ellenőrzésre (pótellenőrzésre).

#### III.3.5. Értesítés a minősítés eredményéről

A Bíráló Bizottság döntése alapján a szálláshely-minősítő szervezet az elektronikus felületén tájékoztatja a magánszálláshelyet a minősítés eredményéről, amelyről a magánszálláshely egyúttal automatikus rendszerüzenetet és e-mailt is kap. Az értesítés tartalmazza a magánszálláshely nevét és az elért kategóriát.

#### III.3.6. Minősítés eredményét igazoló dokumentumok megküldése

A szálláshely-minősítő szervezet a minősítés eredményéről szóló értesítés megküldését követő 15 munkanapon belül kiállítja a minősítést igazoló, III.1.7. pont szerinti dokumentumokat (igazolás, tanúsítvány, tábla vagy matrica).

A minősítési fokozatról szóló igazolást a magánszálláshely saját felhasználói fiókjából töltheti le. A tábla/matrica és tanúsítvány kiszállítása a szálláshely címére történik a szálláshely-minősítő szervezet által.

A magánszálláshely a táblát/matricát

- amennyiben független épületként álló magánszálláshely, úgy a bejáratnál (kerítésen), ennek hiányában az épület bejáratánál,
- amennyiben a magánszálláshely háztömbben/lakótömbben található szálláshely, úgy a lakás bejáratí ajtaján, vagy annak közvetlen közelében, jól látható helyen köteles elhelyezni.

### **III.3.7. Panasz**

Az a minősített magánszálláshely, amelyre nézve a szálláshely-minősítési eljárás jog vagy érdeksérelemmel jár, az eljárással kapcsolatban postai úton írásban, panasszal fordulhat a szálláshely-minősítő szervezet vezetőjéhez a szálláshely-minősítő szervezet székhelyére: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

A szálláshely-minősítő szervezet tevékenysége ellen benyújtott panaszt a szálláshely-minősítő szervezet vezetője közigazgatási hatósági eljárásban bírálja el.

A panaszt a szálláshely-minősítési eljárás lezárásától, azaz a hivatalos értesítés kézhezvételétől számított nyolc napon belül lehet előterjeszteni.

### **III.3.8. Eseti ellenőrzés**

A szálláshely-minősítő szervezet a minősítéssel rendelkező magánszálláshelyet jogosult előzetes tájékoztatás nélkül, eseti jelleggel ellenőrizni, melynek célja az arról való meggyőződés, hogy a magánszálláshely a minősítés érvényességi ideje alatt folyamatosan megfelel a megítélt kategória követelményeinek. Az eseti helyszíni ellenőrzés folyamata megegyezik a III.1.4 pontban foglaltakkal, az előzetes értesítésre vonatkozó rendelkezés kivételével.

## **IV. Hatályba léptető és átmeneti rendelkezések**

Jelen szabályzat 2022. január 1-én lép hatályba.

Ez alól kivételt képez a III.2.4. pont második mondatában meghatározott, a már nyilvántartásba vett, érvényes minősítéssel nem rendelkező szálláshelyekre vonatkozó, eljárási határidőt érintő szabály azzal, hogy a szálláshelyminősítő-szervezet a kötelező szálláshely-minősítés bevezetését követően az első szálláshelyminősítési eljárást valamennyi magánszálláshely esetében 2024. december 31-ig köteles lefolytatni. A szálláshely-minősítő szervezet a szálláshelyek minősítésének sorrendjét a szálláshelyek önértékelésének benyújtási időpontja, a földrajzi elhelyezkedés, továbbá a minősítési eljárások lefolytatásának hatékony megszervezését indokoló szempontok figyelembevételével határozza meg. A második és

további minősítési eljárás lefolytatására a 3 éves érvényességi idő lejártakor kerül sor, kivéve, ha az érvényes minősítéssel rendelkező szálláshely a III.3. alapján új eljárást kezdeményez az érvényességi határidő lejárta előtt.

A szálláshelyszolgáltató a kritériumrendszer 1., 2., 3., 4., 13., 14., 22., 39, 40., 47., 58., 59., 60., 61., 70., 71., 76., 100. és 101. minimum-kritériuma kivételével

1\* esetében az önértékeléskor megjelölt legfeljebb 3 db,

2\* esetében az önértékeléskor megjelölt legfeljebb 4 db,

3\* esetében az önértékeléskor megjelölt legfeljebb 5 db,

4\* esetében az önértékeléskor megjelölt legfeljebb 6 db,

5\* esetében az önértékeléskor megjelölt legfeljebb 7 db,

minimum követelmény teljesítése alól mentesülhet, azonban a megpályázott kategóriába soroláshoz a kategóriára előírt pontszámot ez esetben is teljesítenie kell.

A szálláshely-minősítő szervezet az egyes kritériumokhoz fűzött, azok értelmezését segítő megjegyzéseket (útmutató) a minősítési gyakorlat egységessége érdekében a minősítési eljárások tapasztalatai, az auditorok és a szolgáltatók visszajelzései alapján folyamatosan frissíti.