

Terézváros



# ÜGYDÖNTŐ SZAVAZÁS AZ AIRBNB-RŐL

Minden, amit a döntéshez  
hasznos és érdeemes tudni

## Kedves Terézvárosiak!

A rövid távú lakáskiadás - köznyelvi kifejezéssel az Airbnb - Terézváros szinte valamennyi társsasházában jelen van. Mindenkit érint, és mindenkit máshogyan. Van, akinek a megélhetést jelenti, másnak olcsó szálláshelyet, sokan gyűlölik, mert zavarja otthonuk békéjét, mások észre sem veszik, hogy váltogatják egymást a lakók szomszédjukban.

Áldás vagy átok az Airbnb? Tiltsuk be vagy hagyjuk békén?

Erről kell most közösen döntenünk.

Fontos tudni, hogy az Országgyűléstől kapott felhatalmazás alapján az önkormányzatoknak kizárólag arra van lehetőségük, hogy korlátozzák, a szálláshely hány napra adható ki egy évben. Tovább bonyolítja a helyzetet, hogy az önkormányzatok kezében valójában nincs olyan eszköz, amellyel egyszerűen ellenőrizhetnék, hogy egy lakást 60, 75 vagy teszem azt 130 napra adtak ki az évben.

Mivel kizárólag olyan szabályt érdemes alkotni, amit be is lehet tartatni, a kérdés egyszerű: maradjon minden úgy, ahogy van, vagy változtassunk, és egyáltalán ne lehessen társsasházi lakásokat kiadni szálláshelyként a kerületben.

A kérdés van olyan súlyú, hogy ezt a döntést közösen hozzuk meg, ezért fordulunk minden terézvárosihoz. Mi pedig ezzel az összefoglalóval igyekszünk segítséget nyújtani a döntéshez.



**Soproni Tamás**  
polgármester



## HÁROM GUMIMATRACCAL KEZDŐDÖTT

Brian Chesky és Joe Gebbia 2007-ben egyetemi osztály- és lakótársakként San Franciscóba költöztek. Frissdiplomásként keresték a lehetőséget, miképpen juthatnának plusz bevételi forráshoz, ugyanis nem tudták kifizetni az 1150 dolláros lakbérüket. Éppen ekkor rendeztek egy konferenciát a városban, ami kapóra jött nekik: a szállodák hamar telítődtek a rendezvény résztvevőivel, ezért kitalálták, hogy – jobb híján – felfújható matracokat helyeznek el az albérletükben, és „Air Bed and Breakfast”-t, azaz gumimatracot és reggelit kínáló szálláshelyet hoznak létre lakásukban, amit kiadtak a szállás nélkül maradt konferencialátogatóknak.

Az Airbnb-platform, melyet a korábbi két ötletgazda alapított, 2008-ban indult el. Kezdetben egyáltalán nem arról szólt, hogy üres lakásokat adjanak ki tulajdonosaik a turistáknak. Az volt a lényege, hogy maguk a tulajdonosok is a lakásban vannak, ők a vendéglátók, és lakásuk üres helyiségeiben szállásolnak el rövid időre vendégeket, akikkel közösen reggeliznek, akiknek segítenek abban, hogy tartózkodásuk során jobban és könnyebben ismerjék meg a várost, ahová vendégként érkeztek. Ez egyrészt olcsó szálláshelyet biztosított, másrészt emberi kapcsolatokat alakított ki. Ez utóbbi mára teljesen eltűnt: a lakások kiadása turistáknak minden emberi kapcsolatot nélkülöző gazdasági vállalkozás lett, azaz saját eredeti célját is elhagyva nőtt ki kedvelt/gyűlölt szállásformává.

## DIÁKÖTLETBŐL MILLIÁRDOS VÁLLALKOZÁS

Az Airbnb-platform ma több mint 2 millió hirdetéssel rendelkezik, a világ 191 országának 34 000 városában. Az Airbnb-nek napi 2 millió használója van világszerte, és a rövid távú szálláskiadás milliárdos üzlet lett.

Terézvárosban jelenleg 2226 legális magán- és egyéb szálláshely üzemel. A KSH adatai szerint 2023. január 1-jén 29 251 lakás volt Terézvárosban, azaz a rövid távon kiadott lakások kb. 7,6%-át teszik ki a teljes lakásállománynak.

Az is a teljes képhez tartozik, hogy a szálláshely-szolgáltatásból származó adóbevételek jelentősen hozzájárulnak Terézváros költségvetéséhez. A szálláshelyek kb. 1,9 milliárd forint idegenforgalmi adót fizettek be 2023-ban, ennek bő harmadát, 670 millió forintot a lakásaikat rövid távon kiadó tulajdonosok. A szálláshelyekre kivetett építményadó mintegy 525 millió forintot tett ki 2023-ban, ebből kb. 200 millió forint volt az Airbnb-kre kirótt adó. A lakásaikat rövid távon kiadók összesen tehát 870 millió forint adót fizettek be a költségvetésbe. A lakásaikat illegálisan kiadó tulajdonosok kárt okoznak az államnak és a kerületnek.



## MIT TEHETNEK, TETTEK AZ ÖNKORMÁNYZATOK?

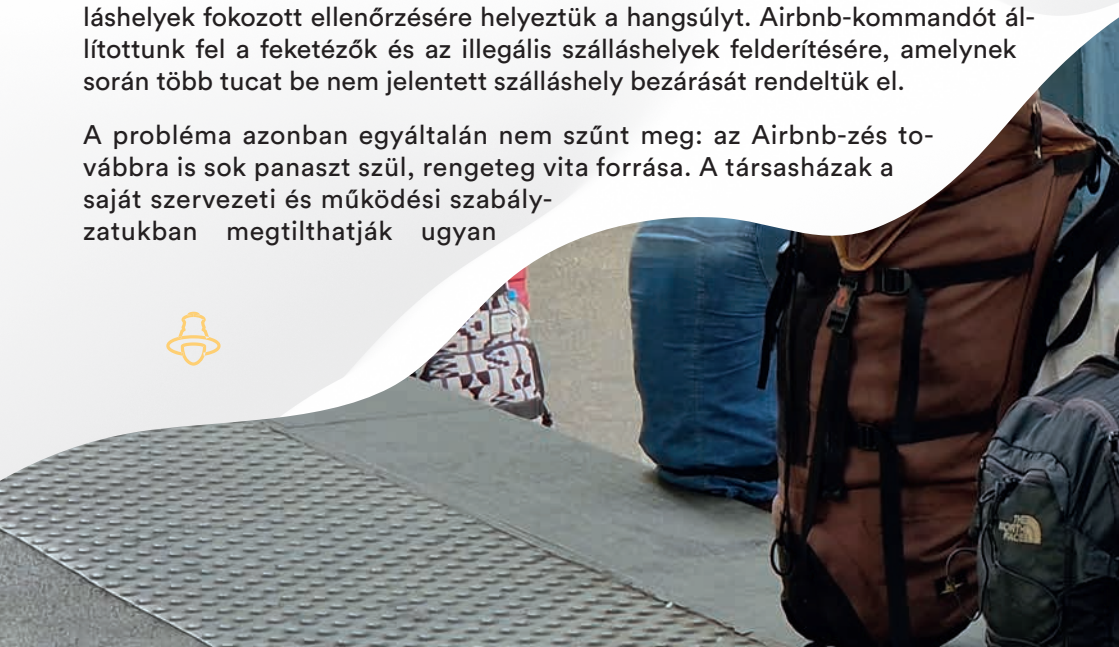
Mindenki számára egyértelmű, hogy a VI. kerületben a rövid távú lakáskiadás az egyik legsúlyosabb gócponttá vált. A kerület állandó lakói régóta igénylik a szabályozást, az átlátható lakáskiadást, mert számukra ez jelentette a nyugodt, békés életet otthonaikban. Önkormányzatunk felvette a kapcsolatot az Airbnb-platformmal, de ott elzárkóztak a szektor szabályozásától és kihívásától, ezért 2022-ben rendeletet alkottunk, a kerületek sorában elsőként léptünk egy olyan szabályrendszerrel, amely a békés egymás mellett élést szolgálta: a szállásadókat sem lehetetlenítette el, de a lakók nyugalma is hozzájárult. A szabályozás a következőket tartalmazta:

- ***a szállásadó rendelkezzen a társasház hozzájáruló nyilatkozatával, ugyanakkor a társasház SZMSZ-e ne tiltsa a lakáskiadást,***
- ***a szállásadó helyezzen ki a szálláshely bejáratánál egy éjjel-nappal hívható telefonszámot és az úgynevezett NTAK-regisztrációs számot (ez igazolja, hogy nem feketén adják ki a szállást),***
- ***a szállásadó biztosítson poroltót a szálláshelyen,***
- ***a szálláson tegyék ki a társasház házirendjét angol és magyar nyelven is.***

Nem nagy kérések, ugye? Egy magára valamit is adó vendéglátó ezeket magától is megteszi, ám a kormányhivatal nem így gondolta, és nem engedte hatályba lépni rendeletünket arra hivatkozva, hogy az önkormányzat ezzel túllépte hatáskörét.

Ezt követően - a lakók nyugalma és az adóelkerülők szűrése érdekében - a szálláshelyek fokozott ellenőrzésére helyeztük a hangsúlyt. Airbnb-kommandót állítottunk fel a feketézők és az illegális szálláshelyek felderítésére, amelynek során több tucat be nem jelentett szálláshely bezárását rendeltük el.

A probléma azonban egyáltalán nem szűnt meg: az Airbnb-zés továbbra is sok panaszt szül, rengeteg vita forrása. A társasházak a saját szervezeti és működési szabályzatukban megtilthatják ugyan



egy új vállalkozás elindítását, de visszamenőleg nem korlátozhatják a már működő lakáskiadást. Ráadásul ilyen döntésnek bírósági úton lehet csak érvényt szerezni, ezt pedig sokan nem vállalják az eljárás lassúsága és költsége miatt.

Itthon kevés önkormányzat próbálkozott szabályozással, azért is, mert a mozgástér nagyon szűk. Az V. kerületben azt próbálták szabályozni, hogy egy társasház lakásainak hány százalékában lehet rövid távú lakáskiadás. Hasonló szabályozással kerületünk is próbálkozott az építési szabályzatában, de annak rendelkezései magánszálláshelyekre nem alkalmazhatók, így korlátozást lényegében ez nem jelent.

Világszerte egész más a helyzet. Városok sora szigorított már a rövid távú szálláskiadáson: Bécs, Firenze, New York, Párizs, Berlin, Amszterdam, Róma, Barcelona, London, Montreal, Tokió, Sydney ... számos nagyváros, ahol úgy gondolták, hogy az Airbnb felelős a „túlturizmusért”, a magas lakásárakért és azért is, hogy egyre kevesebb az állandó, helyi lakos. Ezekben a nagyvárosban korlátozásokat vezettek be a rövid távú lakáskiadással szemben.

A gyakorlatban arra még nem volt példa, hogy ne egy egész város, hanem annak egy kerülete lépjen. Mi most ezt tesszük, úgy döntöttünk, hogy az Országgyűlés által biztosított felhatalmazással élve szavazást indítunk arról, hogy Terézvárosban engedjük-e továbbra is a lakások rövid távú kiadását.

**Az ügyszórtó szavazás során erre a kérdésre várjuk a terézvárosiak válaszát:**

***Egyetért azzal, hogy a VI. kerületben tiltsuk meg a társasházi lakások kiadását Airbnb-típusú szálláshelyként?***



# EGYETÉRT AZZAL, HOGY A VI. KERÜL LAKÁSOK KIADÁSÁT AIRBNB-

Milyen érvek szólhatnak az **IGEN** válasz mellett, azaz hogy tiltsuk meg a kerületben lakások kiadását turistáknak?

- 1. MERT AZ OTTHON NEM SZÁLLODA** A legfontosabb érv a tiltás mellett, hogy az Airbnb-zés zavarja a lakóközösségeket. A turisták gyakran hangosak, sok terézvárosi panaszkodik arra, hogy nem tud pihenni, aludni a bulizni, ki-kapcsolódni érkezőktől. A házban a turisták miatt megnő a forgalom (éjszaka is), sok az idegen, több a szemét és nehezebb parkolni. A vendégek nem érdekeltek az együttműködésben a lakókkal, nem vonhatók felelősségre, a tulajdosok pedig nem elérhető panasz esetén sem, sok esetben nem is laknak az országban. Az olcsó szálláshelyek miatt túl sok a turista a városokban, több, mint amennyit annak infrastruktúrája, lakossága elbír.
- 2. MERT A HASZON A NAGYBEFEKTETŐKÉ LESZ.** Az Airbnb 2007-ben úgy indult, hogy néhány ember kiadta a hátsó szobáját turistáknak – mára azonban milliomos vagy milliárdos ingatlanbefektetők fölözik le a haszon jelentős részét, akik nem egy szobát vagy lakást, hanem sok általuk felvásárolt ingatlant adnak ki egyszerre. Terézvárosban a magán- vagy egyéb szálláshelyeket üzemeltetők fele cég, és nem magánszemély, és sok esetben nem is a tulajdonos az üzemeltető. A házban a „valódi” lakók kisebbségbe kerülhetnek, és így nem tudják érdekeiket érvényesíteni.
- 3. MERT NEHEZÍTI A LAKHATÁST.** Az Airbnb rövid idő alatt hoz sok bevételt a lakástulajdonosoknak, akik ezért nem érdekeltek a hosszú távú kiadásban. Az Airbnb csökkenti az albérletbe adható lakások számát, és ez nehezíti a fiatalok életkezdését, a fővárosi munkavállalást. A lakások kiadása turistáknak hozzájárul a lakhatási válság további mélyüléséhez, mert növeli a bérleti díjakat, felveri a lakásárakat, és kiszorítja a valódi otthonra vágyókat a kerületből. Az Otthon Centrum 2024. júliusi adatai szerint Budapesten kerületünkben a legdrágább lakást bérelni: átlagosan 354 ezer forint havi bérleti díjat kell fizetni egy lakásért. A kerület állandó lakóit szolgáló otthonok jó részét hazai és külföldi befektetők foglalják el az ingatlanpiacon.
- 4. MERT NEM PARTNER A FAIR SZABÁLYOZÁSBAN.** Az Airbnb-platform nem partner a szektor kifejlesztésében, abban, hogy csak bejelentve, adózva lehessen szálláshelyet értékesíteni. A platform lehetővé teszi, hogy bárkiből legyen szállásadó függetlenül attól, hogy jogszerűen végzi-e tevékenységét.



# LETBEN TILTSUK MEG A TÁRSASHÁZI TÍPUSÚ SZÁLLÁSHELYKÉNT?



Milyen érvek szólhatnak a **NEM** válasz mellett, azaz hogy minden maradjon úgy, ahogy most van?

- 1. MERT SOK PÉNZT HOZ A KERÜLETNEK.** Az Airbnb-s szálláshelyek évente 670 millió forint idegenforgalmi adót, és 200 millió forint építményadót fizetnek a kerületnek. Mi ebből többek közt óvodákat és szakrendelőt tartunk fenn, szociális támogatást adunk a terézvárosiaknak. Az Airbnb-zés szigorú korlátozásával valószínűleg évente csaknem 870 millió forintot veszítene Terézváros, ami a nagyjából 30 milliárdos költségvetésünk nem elhanyagolható része.
- 2. MERT JÓ A KERÜLETI VÁLLALKOZÁSOKNAK ÉS LAKÁSKIADÓKNAK.** Az Airbnb családok megélhetését biztosíthatja, terézvárosi családokét is. Emellett a kerületben megszálló turisták gyakran helyben költenek, ez pedig az itt lévő vállalkozásokat segíti. A helyi turizmus virágzása a kis- és közepes vállalkozások fennmaradását és növekedését is támogatja.
- 3. MERT OLCSÓBBÁ TESZI A TURIZMUST.** Az Airbnb olcsóbbá teszi a turizmust világszerte, a szállodák kénytelenek csökkenteni áraikat, hogy versenyezzenek a lakáskiadással. Ha az Airbnb-t szigorúan szabályozzák, tiltják több kerületben, városban is Magyarországon és Európán belül, valószínűleg mi is drágábban tudunk csak utazni, hiszen csökken a turisták számára elérhető, megfizethető szálláslehetőségek száma.
- 4. MERT TERÉZVÁROS MÉGIS CSAK EGY VILÁG-VÁROS SZÍVE.** A turizmusnak nem csak negatív oldala van: nagyszerű dolog utazni, új embereket megismerni, új kultúrákat felfedezni. Az is pozitív, ha az emberek a világ minden tájáról megtapasztalják, mennyire jó hely Terézváros, megismerik a közösségünket és az értékeinket. A belvároshoz pedig hozzá tartozik ez a nyüzsgés.



# A SZAVAZÁS MENETÉRŐL

- A szavazás 2024. szeptember 2. reggel 8 órától 2024. szeptember 15-én este 7 óráig tart.
- Szavazni 2024. július 31. előtt kiállított, terézvárosi lakóhelyet igazoló lakcímkártyával lehet.
- Az szavazhat, aki a szavazása időpontjában betöltötte 16. életévét.
- Online ([szavazz.terezvaros.hu](https://szavazz.terezvaros.hu)) vagy személyesen az önkormányzat honlapján megjelölt helyen, időpontban lehet szavazni.
- Érvényességi és eredményességi küszöb nincs.
- Az IGEN válaszok többsége esetén a szabályozás türelmi idővel, 2026. január 1-jével léphet életbe.

