



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

„Nyílt ülés”

Előterjesztés
Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. október 31-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a rövidtávú szálláshely-szolgáltatásról szóló rendelet megalkotására és a lakhatási válság enyhítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az airbnb-zésként emlegetett rövidtávú szálláshelykiadás nagy hatással van a kerületre, az itt élők életére. Összetett jelenségről van szó, amely mellett érveket és ellenérveket is fel lehet sorakoztatni.

Terézvárosban jelenleg 1623 magánszálláshely, 713 egyéb szálláshely, 38 szálloda, 11 közösségi szálláshely és 2 panzió szerepel a hatósági nyilvántartásban.

A KSH adatai szerint 2024. január 1-jén 29.300 lakás volt Terézvárosban, azaz az airbnb-lakások a teljes lakásállomány 8%-át teszik ki a kerületünkben. E szálláshelyek összesített kapacitása: 4329 szoba és 10195 férőhely. A nagyságrendileg 1300 terézvárosi ingatlanból 620-ban üzemel nyilvántartásba vett szálláshely, azaz az épületek körülbelül fele érintett.

A rövidtávú szálláshelykiadás számos hátránnyal jár. Sok terézvárosi mindennapi életét nehezíti meg a vendégek hangoskodása, szemetelése, a társasházakban megnövekedett forgalom. Vannak befektetők, akik több lakást, házirészeket felvásárolva működtetik a szolgáltatásukat, és a társasházi szavazati arányok megváltozása miatt a lakók – hacsak a társasházi SZMSZ-ben korábban nem rögzítették – sokszor minimálisan sem tudják képviselni az érdekeiket, ki vannak szolgáltatva a többségi tulajdonnal bíró szálláskiadóknak.

Lakhatási válságot is okoz, hiszen a szálláshely-szolgáltatás olyan lakásokat von ki a piacról, amelyeket magyarok, többek közt diákok vagy Budapesten, Terézvárosban dolgozó emberek tudnának hosszú távon bérelni. Terézvárosban ma nehéz megfizelő és megfizethető lakást bérelni.

Illegálisan működtetett szálláshelyekre is van bőven példa. A hivatal fokozott ellenőrzéseinek eredményeként az elmúlt években több tucat be nem jelentett szálláshely bezárását lehetett elrendelni.

Ugyanakkor a szálláshely-szolgáltatásból származó adóbevételek jelentősen hozzájárulnak Terézváros költségvetéséhez. A szálláshelyek megközelítőleg 1,9 milliárd forint idegenforgalmi adót fizettek be 2023-ban, ennek bő harmadát, 670 millió forintot az airbnb-t üzemeltetők. A szálláshelyekre kivetett építményadó mintegy 525 millió forintot tett ki 2023-ban, ebből kb. 200 millió forintot tett ki az airbnb-kre kirótt adó. Az airbnb-k összesen tehát 870 millió forint adót fizettek be a kerületnek. Ez a 2023. évi költségvetési főösszeg (36,7 milliárd forint) 2,3%-a. Számontevő bevételről van tehát szó, amelyből egyebek mellett közterületeket újítunk fel, óvodákat és bölcsődéket tartunk fenn, szociális támogatást adunk a terézvárosiaknak.

Nemcsak az önkormányzatnak, hanem azoknak a helyieknek is pénzt hoz, akik egy-egy lakást vagy szobát adnak ki turistáknak, ez a szolgáltatás számos család megélhetését szolgálja. A kerületben



Polgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu

polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

KRID: 443859706

megszálló turisták pedig gyakran helyben költenek, ami az itt lévő vállalkozásoknak is segít fennmaradni vagy előre lépni.

Előzmény

Az Országgyűlés 2020 nyarán a kereskedelemről szóló törvény módosításával felhatalmazást adott az önkormányzatoknak arra, hogy „magánszálláshely és az egyéb szálláshely esetében a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát” és az erre vonatkozó szabályok megsértése esetén alkalmazandó szankciókat rendeletben állapítsa meg.

A fővárosban ezért 2022-ben elsőként alkottuk meg az airbnb-re vonatkozó olyan szabályozást, amely szerint a tulajdonos csak akkor adhatja ki rövid távon a lakását, ha a szabályozás feltételeinek előzetesen eleget tesz. Ellenkező esetben egyetlen napra sem kap engedélyt.

A feltételek a következők voltak:

- az üzemeltetőnek rendelkeznie kell a lakáskiadáshoz a társasház hozzájárulásával, a társasház SZMSZ-e ne tiltsa a lakáskiadást;
- az üzemeltető köteles kiírni a szálláshely bejáratánál a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központban használt regisztrációs számát;
- az üzemeltető köteles a társasház házirendjét angolul kifüggeszteni a szálláshelyen;
- az üzemeltető köteles 24 órás rendelkezésre állást biztosítani a társasház lakóinak, és saját vagy megbízottjának telefonszámát közzétenni a szálláshely bejáratánál;
- biztosítsanak poroltót a szálláson.

A rendelet a terveink szerint 2022. december 1-én lépett volna hatályba, a kormányhivatal azonban közbelépett, mert álláspontja szerint az önkormányzat túlterjeszkedett a jogalkotási hatáskörén. A kormányhivatal elismerte, hogy az önkormányzat intézkedései egyaránt segíthetnék az itt élőket és a szolgáltatókat is, ám álláspontjuk szerint ezek az elvárások korlátoznák a lakáskiadókat, és ez ellentétes a jogalkotó szándékával.

Nem látszik, hogy ezek az elvárások bárkinek a szándékaival ellentétesek lennének, ezért a kerület polgármestere a Miniszterelnökségtől múlt év elején egyeztetést és a törvények olyan módosítását kérte, amely figyelembe veszi a helyi tapasztalatokat is. Olyan jogalkotást kezdeményezett, amely segíti a békés egymás mellettélést, és nem szolgáltatja ki teljesen a lakókat az üzleti érdekeknek. A kezdeményezésre érdemi reakció nem érkezett.

A fenti minimumkövetelményeket tehát az önkormányzat hatósági eszközökkel nem kérheti számon a szálláshely-üzemeltetőkön, egyelőre csak azt vizsgálhatja, hogy kereskedelmi hatósági szempontból szabályosan működtetik-e a szállásokat. Éppen a zavaró tényezőkkel, az éjszakai zajongással, a házirend megsértésével szemben nincsenek eszközei az önkormányzatnak, nem tud érdemben reagálni a panaszokra. A lakók így csak az üzemeltetők jóhiszeműségére, a közös képviselők érdekérvényesítő képességére, és a zajongás esetén kivonuló rendőrök fellépésére támaszkodhatnak.

Egyértelmű, hogy a helyzetet kezelni kell, ám a kerület vezetése úgy határozott, hogy a napok számának meghatározása előtt ügydöntő szavazáson kéri ki a kerületben élők véleményét, és az eredménynek megfelelő szabályozási javaslatot terjeszt a képviselő-testület elé.

Az önkormányzat nem foglalt állást előzetesen, a magyar és angol nyelvű tájékoztató kiadványban a pro és kontra érveket is felsorakoztatta, emellett nyilvános kerekasztal-beszélgetést szervezett. Az ügydöntő szavazásra 2024. szeptember 2. és 15. között került sor, amelyen egyetlen kérdésre válaszolhattak a terézvárosi lakcímkártyával rendelkező lakosok: "Egyetért azzal, hogy a VI. kerületben tiltsuk meg a társasházi lakások kiadását Airbnb-típusú szálláshelyként?". A Jókai és a Lövölde téren felállított sátrakban, valamint az ügyfélszolgálaton személyesen is lehetett voksolni, 2075-en ezt a lehetőséget választották. Online a magyar felületen 3521-en, az angol felületen 487-en

szavaztak. Összesen 6083 szavazó, a terézvárosiak 20,52%-a adta le szavazatát: 3265-en (54%) szavaztak igennel, 2818-an pedig nemmel.

Szabályozás

A rendelet elfogadásával Terézvárosban az egyéb- és magánszálláshelyeken nem fogadható szállóvendég 2026. január 1-jétől. A javaslat a törvényi szabályozással összhangban álló szankció bevezetését is tartalmazza: magánszemély üzemeltetők 200.000 forint, gazdasági társaságok 2.000.000 forint pénzbírsággal sújthatók, mely korlátlan alkalommal újra kiszabható.

Az előterjesztés határozati javaslatai a rendeletalkotáson túl a lakhatási válság enyhítését szolgálják. Ennek eszköze lehet, hogy folytatjuk az önkormányzati bérlakásállomány felújítását, kidolgozzuk az építményadó-kedvezmény részleteit, hogy a lakástulajdonosokat ösztönözzük a hosszú távú lakáskiadásra, és lakásügynökség bevonásával bővítjük a kiadható lakások körét.

Az alábbi határozati javaslatok elfogadását kérem a tisztelt Képviselő-testülettől.

Javaslat rendeletalkotásra:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2024. (X. ...) önkormányzati rendeletét az 1. melléklet szerinti tartalommal az egyéb- és magánszálláshelyeken a szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról.

Felelős: Soproni Tamás polgármester (aláírás tekintetében)
dr. Mogyorósi Sándor jegyző (aláírás és kihirdetés tekintetében)

Határidő: azonnal

I. Határozati javaslat:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a hosszútávú lakáskiadást 2025. január 1-től építményadó-kedvezménnyel kívánja ösztönözni. Felkéri a polgármestert, hogy a hosszútávú lakáskiadás 50%-os kedvezményére vonatkozó javaslatát terjessze a képviselő-testület novemberi ülése elé.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 2024. november 30. (adórendelet)

II. Határozati javaslat:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy biztosítja a költségvetési forrást ahhoz, hogy a 2024-2029 közötti önkormányzati ciklusban legalább 100 felújított lakást adjon át bérlőknek.

Határidő: a költségvetésről szóló rendeletek előkészítése

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: a költségvetésről szóló rendeletek előkészítése

III. Határozati javaslat:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg a lakásügynökség létrehozásának feltételeit, és javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 2025. december 31.

A rendelt megalkotásához minősített, a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2024. október 21.

Mellékletek:

1. a rendelet tervezete
2. Indokolás
3. Hatásvizsgálat

Előterjesztő:

Soproni Tamás
polgármester

**Az előterjesztést tárgyalja:**

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette:

dr. Rimóczi Károly osztályvezető
Kereskedelmi Osztály

Költségvetési szempontból látta:

Tóth Lászlóné Kiss Éva, a Költségvetési és Intézménygazdálkodási Főosztály vezetője

Törvényességi szempontból látta:

dr. Hózsá István, a Jogi Osztály vezetője
dr. Mogyorósi Sándor jegyző