Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete
1124 Budapest, Németvölgyi 91/E 2. emelet 3. ajtó
e-mail cím: info@fmkegyesulet.hu

Böröcz László polgármester
részére
Budavári Önkormányzat

Ikt.szám: 34/2026.

Bp. 2026. szeptember 11.

e-mail: polgarmester@budavar.hu
1014. Budapest
Kapisztrán tér 1.

Tárgy: Kérdések a rövid távú lakáskiadásról szóló budavári véleménynyilvánító szavazással kapcsolatban

Tisztelt Polgármester Úr!

Egyesületünk olyan kis, saját üzemeltetésben lévő szálláshelyek (egyéb- és magánszálláshelyek) érdekképviseletét vállalta fel, amelyeket jellemzően magyar magánszemélyek, egyéni vállalkozók vagy családi kisvállalkozások működtetnek az ország különböző területein. Országos szinten több tízezer ilyen szálláshely működik, amelyek a hazai szálláshely-szolgáltatás jelentős részét adják, és számos család számára biztosítanak megélhetést vagy jövedelemkiegészítést.

A fentiekre tekintettel egyesületünk kiemelt feladatának tartja, hogy a szálláshely-szolgáltatás szabályozásával és annak gyakorlati működésével kapcsolatos, rendszerszintű problémákat a döntéshozók felé jelezze, valamint a szálláshely-szolgáltatást érintő szabályozási tervezeteket figyelemmel kísérje, és azokkal kapcsolatban szakmai észrevételeket, javaslatokat fogalmazzon meg.

Ezért fordulunk Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatához a rövid távú lakáskiadás jövőjéről meghirdetett lakossági szavazással kapcsolatban.

Üdvözöljük, hogy a Budavári Önkormányzat a rövid távú szálláshely-szolgáltatás jövőjéről a kerület lakóinak véleményét is meg kívánja ismerni. Különösen fontosnak tartjuk, hogy az önkormányzat tájékoztató kiadványa a szigorítás mellett és ellen szóló érveket egyaránt bemutatja.

A kiadvány és a szavazás kérdéseinek áttekintése ugyanakkor számos további kérdést vetett fel bennünk. Úgy gondoljuk, ezek tisztázása magának a lakossági szavazásnak a hitelességét és a későbbi önkormányzati döntés elfogadottságát is erősítheti, függetlenül attól, hogy végül milyen eredmény születik.

A szavazás két kérdéséből ugyanis megállapítható lehet, hogy a válaszadók mekkora része támogatja a teljes tiltást, illetve – amennyiben azt nem – a rövid távú szálláshely-szolgáltatás feltételekhez kötését. A kérdésekből azonban nem derül ki, hogy **milyen konkrét problémát**

kívánnak ezzel megoldani, és milyen megfontolás alapján tartják a tiltást vagy a további szabályozást megfelelő eszköznek.

Ez azért is lényeges, mert **az önkormányzat tájékoztatója több, egymástól eltérő lehetséges problémát és szempontot említ:** a lakhatás megfizethetőségét és elérhetőségét, a társasházi együttélés és nyugalom kérdését, a társasházak biztonságát és közös infrastruktúrájának terhelését, a helyi lakosság megtartását, a lakófunkció visszaszorulását, valamint a Várnegyed turisztikai terhelését. **Ezek egymástól eltérő problémák, amelyek hátterében különböző okok állhatnak, és amelyek kezelése is eltérő szabályozási eszközöket, illetve megoldásokat tehet szükségessé.**

Ezért elsőként egy olyan alapvető kérdést szeretnénk tisztázni, amely az összes további kérdésünk szempontjából meghatározó.

1. Milyen szerepet szán az önkormányzat a lakossági szavazás eredményének a későbbi döntéshozatalban?

A szavazás eredményét önmagában elegendő alapnak tekinti-e a rövid távú szálláshely-szolgáltatás teljes tiltásához vagy további korlátozásához, vagy az eredmény a későbbi döntés egyik – további szakmai vizsgálatokkal kiegészítendő – szempontja lesz?

Amennyiben a szavazás eredményét önmagában elegendő alapnak tekintik

Ebben az esetben az alábbi kérdések merülnek fel:

2. Milyen alapon tekinthető a szavazás eredménye elegendőnek egy konkrét korlátozó intézkedés megalapozásához, ha abból nem állapítható meg, hogy a válaszadók milyen problémát kívánnak a tiltással vagy korlátozással megoldani?

3. Hogyan állapítja meg az önkormányzat, hogy a tiltást vagy korlátozást támogató lakók lakhatási problémák, társasházi együttélési konfliktusok, biztonsági szempontok, a turistaforgalom nagysága, a lakófunkció visszaszorulása vagy más ok miatt adták válaszukat?

4. Ha a szavazásból a korlátozás oka nem állapítható meg, mi lesz a későbbi önkormányzati szabályozás konkrét célja és indoka?

5. Hogyan állapítható meg a szavazás eredményéből, hogy a választott intézkedés – például a teljes tiltás – alkalmas a lakók által megoldani kívánt problémára, ha magából a szavazásból az sem derül ki, hogy mi ez a probléma?

6. Úgy ítéli-e meg az önkormányzat, hogy a lakossági többség támogatása önmagában szükségtelenné teszi annak vizsgálatát, hogy a korlátozás alapjául szolgáló probléma ténylegesen fennáll-e, abban milyen szerepet játszik a rövid távú szálláshely-szolgáltatás, és a választott intézkedés alkalmas, szükséges és arányos-e?

Amennyiben ezek vizsgálatát az önkormányzat ebben az esetben is szükségesnek tartja, kérjük annak tisztázását is, hogy **pontosan milyen kérdés eldöntéséhez tekinti önmagában elegendőnek a lakossági szavazás eredményét.**

Amennyiben a szavazás eredménye önmagában nem elegendő

Ha a lakossági szavazás a döntés-előkészítés egyik eleme, és az önkormányzat a későbbi szabályozást a kerületben ténylegesen fennálló problémák, azok okai és a beavatkozás várható hatásai alapján kívánja kialakítani, az alábbi kérdésekben szeretnénk megismerni az önkormányzat álláspontját.

7. Milyen konkrét problémát vagy problémákat kíván az önkormányzat a rövid távú szálláshely-szolgáltatás szabályozásával megoldani?

A tájékoztatóban felsorolt szempontok közül melyeket tekinti az önkormányzat az I. kerületben ténylegesen fennálló, szabályozási beavatkozást igénylő problémának?

8. Milyen adatok és vizsgálatok igazolják e problémák tényleges fennállását és mértékét az I. kerületben?

Készült-e vagy készül-e helyzetértékelés, statisztikai elemzés, hatásvizsgálat vagy más szakmai anyag, és ezek megismerhetők lesznek-e a szabályozási döntés meghozatala előtt?

9. Vizsgálta-e, illetve vizsgálni fogja-e az önkormányzat az egyes problémák okait és ezen belül a rövid távú szálláshely-szolgáltatás szerepét?

Milyen adatok alapján kívánják megállapítani, hogy az azonosított probléma és a rövid távú szálláshely-szolgáltatás között oksági kapcsolat áll fenn, illetve hogy annak kialakulásában vagy fennmaradásában a rövid távú szálláshely-szolgáltatás milyen mértékben játszik szerepet?

10. Amennyiben a lakhatás megfizethetősége vagy a lakáskínálat jelenti a beavatkozás egyik indokát, milyen vizsgálatok támasztják ezt alá?

Vizsgálta-e az önkormányzat, hogy az I. kerületben működő rövid távú szálláshelyek közül ténylegesen hány olyan lakás van, amely e hasznosítás megszűnése esetén várhatóan megjelenne a hosszú távú bérleti piacon? Készült-e vagy készül-e becslés arra, hogy ennek milyen mérhető hatása lenne a kerületi lakáskínálatra, lakásárakra és bérleti díjakra?

11. Amennyiben a társasházi együttélés, a nyugalom vagy a biztonság problémái indokolják a beavatkozást, milyen kerületi adatok állnak rendelkezésre ezekről?

Az elmúlt években hány, rövid távú szálláshelyhez köthető lakossági panasz, rendőrségi, közterület-felügyeleti vagy más hatósági intézkedés történt? Ezek hány különböző szálláshelyet érintettek, milyen jellegű problémák miatt történtek, és hogyan viszonyulnak az I. kerületben működő szálláshelyek teljes számához?

12. Amennyiben a turistaforgalom nagysága, a lakófunkció visszaszorulása vagy a Várnegyed „elturistásodása" jelenti a problémát, milyen vizsgálatok támasztják alá, hogy ezekben a rövid távú szálláshely-szolgáltatásnak érdemi szerepe van?

Mekkora részt képviselnek a rövid távú szálláshelyeken megszálló vendégek az I. kerület, illetve a Várnegyed teljes turistaforgalmából? Milyen módon különítik el ennek hatását a szállodák vendégforgalmától, a csoportos turizmustól és az egynapos látogatók forgalmától?

13. Milyen adatok vagy becslések támasztják alá a tájékoztatóban szereplő, az Airbnb-k „robbanásszerű elszaporodására" vonatkozó kockázatot?

Jól értjük-e, hogy az önkormányzat attól tart: a korábban önkormányzati tulajdonú, majd a bérlők által megszerzett lakások négyéves elidegenítési tilalmának lejártával e lakások egy részét befektetők vásárolhatják meg, majd rövid távú szálláshelyként hasznosíthatják?

Amennyiben igen, hány ilyen lakás válik értékesíthetővé, milyen időbeli ütemezésben, és készült-e becslés arra, hogy közülük várhatóan hány kerülhet befektetői tulajdonba, illetve rövid távú hasznosításba?

14. Ha a szabályozás egyik célja ennek a jövőbeni befektetői felvásárlásnak és rövid távú hasznosításnak a megelőzése, vizsgálta-e az önkormányzat magának a feltételezett folyamatnak a célzott kezelésére rendelkezésre álló lehetőségeket?

Ha az azonosított kockázat újabb szálláshelyek jövőbeni létrejötte, milyen indok alapján lenne szükséges a már jelenleg is jogszerűen működő szálláshelyek működésének korlátozása vagy megszüntetése?

15. Tervezi-e az önkormányzat a külföldiek ingatlanszerzésével kapcsolatos eddigi gyakorlatának felülvizsgálatát?

Az FMKE korábbi közérdekű adatigénylésére adott tájékoztatás szerint az önkormányzat az I. kerületben külföldiek ingatlanszerzéséhez kapcsolódó eljárásokban egyetlen esetben sem kezdeményezte az ingatlanszerzés megtagadását. Amennyiben az önkormányzat a következő években piacra kerülő vári lakások befektetési célú felvásárlását valós kockázatnak tekinti, tervezi-e e gyakorlat felülvizsgálatát?

16. Vizsgálta-e, illetve vizsgálni fogja-e az önkormányzat egy esetleges tiltás vagy korlátozás vagyoni és gazdasági hatásait?

A lakossági szavazáshoz készített tájékoztató nem tér ki arra, hogy a rövid távú hasznosítás korlátozása vagy teljes megszüntetése nemcsak a jelenlegi szálláshely-szolgáltatókat érintheti, hanem valamennyi olyan lakástulajdonost is, akinek ingatlana jelenleg vagy a moratórium lejártát követően ilyen célra is hasznosítható lenne. Vizsgálta-e az önkormányzat, hogy a hasznosítási lehetőségek szűkítése milyen hatással lehet ezen ingatlanok piaci értékére és értékesíthetőségére? Miért nem szerepel ez a szempont a lakossági döntést segítő tájékoztatóban?

A tájékoztató a korábban önkormányzati tulajdonú lakások értékesíthetővé válását az Airbnb-k jövőbeni elszaporodásának kockázataként mutatja be. Vizsgálta-e az önkormányzat ugyanezt a folyamatot a jelenlegi tulajdonosok oldaláról is: milyen hatással lehet a lakásuk értékére, ha az értékesíthetővé válás idejére annak egyik jelenleg megengedett hasznosítási lehetősége megszűnik?

17. Milyen szabályozási alternatívákat kíván megvizsgálni az önkormányzat az egyes azonosított problémák kezelésére?

Vizsgálják-e, hogy a teljes tiltás vagy általános korlátozás helyett léteznek-e az adott problémára célzott, kevésbé korlátozó eszközök, és milyen szempontok alapján hasonlítják össze ezek várható hatékonyságát és az érintettekre gyakorolt hatását?

18. A konkrét szabályozási javaslat elkészítése előtt nyilvánosságra hozza-e az önkormányzat a döntés alapjául szolgáló adatokat, vizsgálatokat és hatásértékelést?

Lesz-e lehetőség arra, hogy a szálláshely-szolgáltatók, érdekképviseleteik és más érintettek a konkrét javaslat elfogadása előtt megismerjék annak indokait és ténybeli alapját, valamint ezekre észrevételt tegyenek?

Az FMKE álláspontja szerint a lakosság véleményének megismerése és a döntés szakmai megalapozása nem egymás alternatívái. A lakossági szavazás eredménye fontos szempont lehet a döntéshozatal során, azonban nem helyettesítheti annak vizsgálatát, hogy a szabályozással kezelni kívánt problémák ténylegesen fennállnak-e, azok milyen okokra vezethetők vissza, és az egyes szabályozási lehetőségek alkalmasak-e e problémák kezelésére, illetve milyen következményekkel járhatnak.

Álláspontunk szerint egy ilyen, vizsgálatokra és nyilvánosan megismerhető adatokra épülő, megfelelően indokolt önkormányzati döntés a lakosság számára is könnyebben érthető és elfogadható. **Ennek azonban fontos feltétele, hogy az önkormányzat egyértelműen kommunikálja a lakossági szavazás szerepét: annak eredménye a döntéshozatal fontos szempontja, amelyet a feltárt problémákkal és azok okaival, az egyes intézkedések problémák kezelésére való alkalmasságával, valamint várható hatásaival együtt értékel.**

Bízunk ezért abban, hogy kérdéseinkre érdemi választ kapunk, és a szavazást követő döntés-előkészítés során elkészülő, illetve annak alapjául szolgáló adatok, vizsgálatok és szakmai anyagok megismerhetővé válnak.

Tisztelettel:

[redacted]

Wakszmann Csaba
elnök