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

Vitézy Dávid
közlekedési és beruházási miniszter
Közlekedési és Beruházási Minisztérium

38/2026.
2026.szeptember 25.

1117 Budapest
Október huszonharmadika utca 18.
info@kbm.gov.hu

Tárgy: Lakáspolitikai, várospolitikai és turizmuspolitikai szempontok összehangolása

Tisztelt Miniszter Úr!

Egyesületünk olyan kis léptékű, saját üzemeltetésű magán- és egyéb szálláshelyek 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.

Az FMKE kiemelt feladatának tartja, hogy a szálláshely-szolgáltatást érintő szabályozási folyamatokban megjelenítse az általa képviselt szállásadók szempontjait, és gyakorlati tapasztalataival hozzájáruljon a megalapozott szabályozási döntésekhez.

A magán- és egyéb szálláshelyek szabályozásának igénye az elmúlt években egyre erőteljesebben jelent meg a lakhatási problémák kezelésének egyik lehetséges eszközeként. Erre tekintettel indokoltnak tartjuk a kérdés lakáspolitikai, várospolitikai és turizmuspolitikai összefüggéseinek együttes vizsgálatát, különös figyelemmel a kis léptékű, saját üzemeltetésű szálláshelyek sajátosságaira és működési feltételeire.

A Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete 2026. szeptember 1-jén szakmai észrevételeket készített a lakáspolitikai és turizmuspolitikai szempontok összehangolásáról. Az anyagot akkor a Magyar Turisztikai Ügynökség elnök-vezérigazgatójának küldtük meg egy, a lakhatási és turisztikai kérdések kapcsolatáról tervezett egyeztetéshez. Mivel a felvetett kérdések jelentős része közvetlenül érinti a Közlekedési és Beruházási Minisztérium lakás- és várospolitikai, településfejlesztési, településrendezési és építésügyi feladatkörét, részletes szakmai észrevételeinket mellékletként Miniszter Úr részére is megküldjük.

Az eredeti anyagot teljes terjedelmében megőriztük, ugyanakkor kiegészítettük azokkal a szabályozási kérdésekkel, amelyek a Minisztérium feladatköre szempontjából különösen lényegesek. Ilyen mindenekelőtt a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény szerinti éves

napkorlátozás lakás- és várospolitikai funkciója, e korlátozás viszonya az építésügyi és településrendezési szabályozás rendeltetési rendszeréhez, az egymástól eltérő önkormányzati szabályozások következménye, valamint az időközben közzétett európai uniós szabályozási javaslat.

Külön is kitérünk arra, hogy a magán- és egyéb szálláshelyek működésének korlátozásából nem következik automatikusan az érintett lakások hosszú távú bérleti piacon történő megjelenése. Ezzel összefüggésben indokoltnak tartjuk a hosszú távú magánlakás-bérbeadás jogi, vagyoni és adózási feltételeinek, ezen belül a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) felülvizsgálatát, valamint a bérbeadói oldal megfelelőbb védelmét szolgáló garanciák vizsgálatát is.

Álláspontunk kiindulópontja, hogy előbb azt szükséges tisztázni, milyen problémát és milyen szakpolitikai célt kíván kezelni a magán- és egyéb szálláshelyek működésének korlátozása, majd azt, hogy ehhez a célhoz milyen szabályozási eszköz és szabályozási szint illeszkedik. A lakásállomány használatát alakító helyi döntések ugyanis összességükben Budapest lakás- és városszerkezetét, valamint turisztikai kínálatát egyaránt érdemben befolyásolhatják.

A mellékletként csatolt részletes szakmai észrevételeink legfontosabb megállapításait az alábbiakban foglaljuk össze.

1. A kezelni kívánt probléma és a szabályozási cél pontosítása

A magán- és egyéb szálláshelyek korlátozása az elmúlt időszakban többféle probléma lehetséges megoldásaként is felmerült: a lakhatási nehézségek, a turisztikai terhelés, a lakókörnyezet védelme és a társasházi együttélés szempontjai egyaránt megjelentek az indokok között. Álláspontunk szerint a megfelelő szabályozási eszköz kiválasztásához érdemes ezeket a problémákat és az elérni kívánt szakpolitikai célokat egymástól világosan elhatárolni, valamint megvizsgálni, hogy a szálláshely-szolgáltatás milyen mértékben járul hozzá az adott probléma kialakulásához.

2. A várható lakáspolitikai eredmény vizsgálata

Egy magánszálláshely megszűnéséből önmagában nem következik, hogy az érintett lakás hosszú távú bérlakásként jelenik meg. A tulajdonos dönthet a bérbeadás mellett, de eladhatja az ingatlant, saját vagy családi célra használhatja, második lakásként tarthatja fenn, vagy más hasznosítási módot választhat. Ezért a korlátozások lakáspolitikai hatásának értékelésekor célszerűnek tartjuk annak vizsgálatát, hogy a megszűnő szálláshelyek közül ténylegesen hány lakás kerül tartós lakhatási célú kínálatba, milyen áron, és mely társadalmi csoportok számára válik elérhetővé.

Ha a cél a hosszú távú bérlakáskínálat növelése, a rövid távú hasznosítás korlátozása önmagában nem elegendő. A tulajdonosi döntést a hosszú távú bérbeadás jogi és vagyoni kockázatai, valamint adózási feltételei is érdemben befolyásolják. Indokoltnak tartjuk ezért a Lakástörvény és a kapcsolódó végrehajtási szabályok felülvizsgálatát, továbbá a bérlők indokolt védelmének megőrzése mellett a bérbeadói biztonságot erősítő jogi, vagyoni és adózási garanciák kialakítását.

3. A lakhatási, turisztikai és társadalmi hatások együttes mérlegelése

A magán- és egyéb szálláshelyeket nem kizárólag turisták veszik igénybe. Lakásjellegű, átmeneti elhelyezésre lehet szüksége annak is, aki munkavégzés, tanulás, gyógykezelés, családi ok, költözés vagy lakásfelújítás miatt néhány napra vagy hétre tartózkodik Budapesten. A szálláshelyek számának csökkenésével ez az igény nem szűnik meg, miközben az sem bizonyos, hogy a felszabaduló lakások megfizethető lakhatási kínálatként jelennek meg. Ezért fontosnak tartjuk, hogy a várható lakáspolitikai eredmény mellett a turisztikai, gazdasági és társadalmi következmények is részét képezzék a mérlegelésnek.

4. Differenciált szabályozás szükségessége

A magán- és egyéb szálláshelyek működése területileg, méretében, gyakoriságában, üzleti jellegében és társasházi hatásaiban is jelentősen különbözhet. Más megítélést igényelhet egy turisztikailag erősen terhelt városrész és egy olyan terület, ahol hasonló probléma nem azonosítható.

Ugyancsak indokolt különbséget tenni az eltérő működési modellek között. A saját egy vagy néhány ingatlanát személyesen üzemeltető szállásadó saját tulajdonát saját munkájával hasznosítja: maga foglalkozik a vendégekkel, szervezi az érkezést, gondoskodik a takarításról, a karbantartásról és a működés mindennapi feladatairól. A személyes munkavégzés természeténél fogva korlátot szab az ilyen módon üzemeltethető szálláshelyek számának, az ebből származó bevétel pedig jellemzően saját munkával megszerzett családi jövedelem vagy jövedelemkiegészítés.

Ez a működési forma megítélésünk szerint indokoltan különböztethető meg attól, amikor a szállásadás alapjául szolgáló lakástulajdon elsősorban befektetésként vagy egy nagyobb ingatlanportfólió részeként jelenik meg, és az üzemeltetést nem a tulajdonos személyesen, hanem erre szakosodott vállalkozások végzik. Utóbbi esetben **a tevékenység bővítésének nem a tulajdonos személyes munkavégző képessége szab határt, ezért annak mérete, gazdasági jellege, lakáspiaci hatása és a helyi közösséghez való kapcsolata is eltérő lehet.**

Tapasztalataink szerint az is előfordul, hogy az erre szakosodott vállalkozás által ténylegesen üzemeltetett lakás azért jelenik meg magánszálláshelyként és a magánszemély tulajdonos által végzett szálláshely-szolgáltatásként, hogy a tulajdonos igénybe vehesse a fizetővendéglátó tevékenységre vonatkozó kedvező tételes átalányadózást. A szálláshely jogi és adózási besorolása ezért önmagában nem feltétlenül tükrözi a tényleges működési modellt, az üzemeltetés méretét és azt, hogy a szolgáltatáshoz kapcsolódó munkát valójában ki végzi.

Egyesületünk ezért olyan differenciált megközelítést tartana indokoltnak, amely nem csupán a szálláshely nyilvántartási kategóriájából vagy a szolgáltatóként bejelentett személyből indul ki, hanem figyelembe veszi a tényleges működést, így különösen az üzemeltetés méretét és üzleti jellegét, a tulajdonos személyes munkavégzését és helyi kötődését, valamint azt, hogy a napi működtetési feladatokat ténylegesen ki látja el.

5. A szabályozási eszközök és szabályozási szintek összhangja

A budapesti kerületek jelenleg eltérő eszközökkel – éves napkorlátozással, kvótákkal, helyi építési és rendeltetési előírásokkal, valamint más működési feltételekkel – kívánják kezelni a magán- és egyéb szálláshelyekkel összefüggésbe hozott problémákat. Ezzel kapcsolatban tisztázásra szorulhat a kereskedelmi, lakáspolitikai, építésjogi, településrendezési és társasházi szabályozás egymáshoz való viszonya, továbbá az, hogy mely kérdéseket indokolt országos, fővárosi vagy kerületi szinten rendezni. **Különösen fontosnak tartjuk annak egyértelmű**

meghatározását, hogy a lakásban végzett szálláshely-szolgáltatás hogyan viszonyul az ingatlan építésjogi rendeltetéséhez.

6. Az európai uniós szabályozási javaslat szempontjai

Az Európai Bizottság időközben közzétett Affordable Housing Act rendeletjavaslata több olyan szempontot fogalmaz meg, amely az itthoni szabályozás kialakításakor is figyelembe vehető. Ezek közé tartozik **a lakhatási probléma és okainak előzetes azonosítása, a korlátozni kívánt lakáshasználat hatásának vizsgálata, valamint a szükségesség, az arányosság és a kevésbé korlátozó megoldások mérlegelése.** A tervezet differenciált megközelítést irányoz elő, és nem kizárólag a rövid távú szálláshely-szolgáltatást, hanem más nem elsődleges lakáshasználati formákat is figyelembe vesz.

Javaslatunk

A fentiekre tekintettel indokoltnak tartanánk egy olyan egységes szakpolitikai és garanciális keret kialakítását, amely meghatározza a szabályozás célját, az önkormányzati beavatkozás feltételeit, az alátámasztásához szükséges adatokat és hatásvizsgálatot, valamint az országos, fővárosi és kerületi feladat- és hatásköröket.

Ennek kialakításáig rövid távon a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény éves napkorlátozást lehetővé tevő felhatalmazó rendelkezésének hatályon kívül helyezését javasoljuk. Javaslatunk nem az önkormányzati beavatkozás elvi lehetőségének kizárására irányul, hanem annak biztosítására, hogy a lakásállomány használatát és Budapest szálláskínálatát érintő helyi döntések egy előzetesen meghatározott, közös szakpolitikai keretbe illeszkedjenek.

Kérjük Miniszter Urat, hogy a Minisztérium feladatkörében vizsgálja meg a Kertv. szerinti éves napkorlátozás lakás- és várospolitikai célokra való alkalmasságát, az építésjogi rendeltetési rendszerhez és az egyéb helyi szabályozási eszközökhöz való viszonyát, valamint az egységes, ugyanakkor differenciált szabályozás kialakításának lehetőségét.

Kérjük továbbá, hogy a Minisztérium lakáspolitikai feladatkörében vizsgálja meg a hosszú távú magánlakás-bérbeadás szabályozási környezetét, különös tekintettel a bérbeadói biztonságot erősítő jogi, vagyoni és adózási garanciák kialakításának lehetőségére.

Tisztelettel:

Wakszmann Csaba

elnök

Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete

Melléklet: 1 db

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

Részletes szakmai észrevételek a lakáspolitikai várospolitikai és turizmuspolitikai szempontok összehangolásáról

Az alábbi részletes szakmai anyag a miniszteri levél vezetői összefoglalójában bemutatott szempontokat fejti ki, elsősorban az FMKE által képviselt, kis léptékű, saját tulajdonú és személyesen üzemeltetett magán- és egyéb szálláshelyek tapasztalataiból kiindulva.

1. A lakhatási és turisztikai célok találkozása

Megítélésünk szerint a magánszálláshelyekről folyó vita egyik alapvető sajátossága, hogy ugyanazokra az ingatlanokra több különböző társadalmi és szakpolitikai igény találkozási pontjaként lehet tekinteni.

Lakáspolitikai oldalról ezek elsősorban lakások, amelyeknek a tartós lakhatásban betöltött lehetséges szerepe kerül előtérbe, turisztikai szempontból azonban a turisztikai lakáskínálat jelentős szereplői. Emellett azonban azt is figyelembe kell venni, hogy ezek a szálláshelyek nem kizárólag a turisztikai szálláskínálat részét képezik.

Lakásjellegű, átmeneti szállásra szüksége lehet annak is, aki munkavégzés, tanulás, gyógykezelés, családi ok, költözés, lakásfelújítás vagy más átmeneti élethelyzet miatt néhány

napra vagy néhány hétre tartózkodik Budapesten. Ezek az élethelyzetek a magánszálláshelyekről folyó vitákban alig jelennek meg, holott az érintettek számára az önálló lakás használata sok esetben nem ugyanazt a szükségletet elégíti ki, mint egy szállodai szoba.

A lakásállomány éppen attól képes különböző társadalmi szükségleteket kiszolgálni, hogy a használata az élethelyzetekhez igazodhat. A szakpolitikai kérdés tehát nem feltétlenül az, hogyan lehet egy lakást egyszer és mindenkorra „visszaterelni” valamelyik használatba, hanem hogy indokolt-e ezt a rugalmasságot korlátozni, milyen cél érdekében, és milyen más szükségletek kielégítését szorítjuk ki vele.

Ezért a kérdést álláspontunk szerint nem lehet kizárólag a „lakhatás vagy turizmus” kettősségére leegyszerűsíteni. Ugyanaz a lakás különböző időszakokban szolgálhat tartós lakhatást, turisztikai célú tartózkodást vagy olyan rövidebb, átmeneti lakhatási szükségletet, amely egyik kategóriába sem illeszthető megfelelően.

A magánszálláshely-kapacitás csökkentésének hatásvizsgálatakor ezért nemcsak azt érdemes megvizsgálni, hogy a megszűnő szálláshelyek helyén létrejön-e és milyen feltételekkel hosszú távú lakáskínálat, hanem azt is, hogy mi történik azzal a turisztikai és nem turisztikai kereslettel, amelyet ezek a szálláshelyek jelenleg kiszolgálnak.

2. A lakásállomány és a lakáspiaci kínálat nem ugyanaz

A lakáspolitikai célok mérlegelésénél fontosnak tartjuk megkülönböztetni egymástól a lakásállomány nagyságát, a lakáspiacon adott időpontban megjelenő kínálatot és a ténylegesen megfizethető lakások kínálatát.

A magánszálláshelyek lakásokban működnek. Ha egy lakást a továbbiakban nem magánszálláshelyként hasznosítanak, attól Budapest lakásállománya nem növekszik: ugyanannak a meglévő lakásnak változik meg a használati módja.

Ugyanaz a lakás ma szolgálhat magánszálláshelyként, holnap hosszú távú bérletként, néhány év múlva beköltözhet a tulajdonos gyermeke vagy unokája, később pedig ismét más módon hasznosíthatják. Ezek a változások természetes részei a lakástulajdon életciklusának.

Természetesen elképzelhető, hogy a magánszálláshelyek számának csökkenése következtében bizonyos számú lakás megjelenik a hosszú távú bérleti vagy adásvételi piacon. Ennek mértéke azonban nem azonos sem a megszűnő magánszálláshelyek számával, sem a lakásállomány növekedésével.

Ezért úgy látjuk, hogy lakáspolitikai szempontból nem önmagában az a kérdés, hány lakásban szűnik meg a magánszálláshely-szolgáltatás, hanem az, hogy ezekkel a lakásokkal ezt követően ténylegesen mi történik.

Hosszabb távon pedig azt az alapvető kérdést sem lehet megkerülni, hogy a lakhatási problémák megoldása milyen mértékben várható a meglévő lakásállomány használatának átrendezésétől, és milyen mértékben a lakáskínálat tényleges bővítésétől. A kettő nem zárja ki egymást, de fontos különbség, hogy egy lakás használati módjának megváltoztatásától a lakásállomány maga nem növekszik.

3. Mi történik a magánszálláshelyként tovább nem hasznosítható lakásokkal?

A magánszálláshely megszűnéséből önmagában nem következik, hogy az adott lakás hosszú távú bérlakásként jelenik meg.

A tulajdonos dönthet a hosszú távú bérbeadás mellett, de dönthet az eladás mellett is. Használhatja saját maga vagy valamelyik családtagja, fenntarthatja második lakásként, illetve – az adott ingatlan és a szabályozási környezet függvényében – más célú hasznosítás is megjelenhet.

Ezért fontosnak tartanánk annak vizsgálatát, hogy a magánszálláshely-piacot korábban elhagyó lakásokkal ténylegesen mi történt, és egy újabb korlátozás esetén milyen tulajdonosi döntések várhatók.

Lakáspolitikai eredményként ugyanis nem a megszűnt magánszálláshelyek számát, hanem azt érdemes mérni, hogy közülük ténylegesen hány lakás jelent meg tartós lakhatási célú kínálatként.

A hosszú távú bérbeadás választását befolyásoló jogi, vagyoni és adózási feltételekkel, valamint azok lehetséges újragondolásával a 14. pontban külön is foglalkozunk.

4. A lakhatási célok mellett a városi ingatlanállomány egészének hasznosítását is érdemes vizsgálni

Ha a cél az, hogy Budapest meglévő lakásállományából minél több lakás szolgáljon ténylegesen lakhatási célokat, akkor indokoltnak tartjuk annak vizsgálatát, hogy jelenleg milyen más használati formák vonnak ki lakásokat a tartós lakhatásból.

A lakások ugyanis nem csak azért hiányozhatnak a lakhatási kínálatból, mert magánszálláshelyként működnek. Vannak üresen álló vagy időszakosan használt lakások, befektetési céllal használaton kívül tartott ingatlanok, és lakásokban működnek irodák, vállalkozások, rendelők és más szolgáltatások is.

Ezzel párhuzamosan Budapest számos utcájában hosszabb ideje üres üzlethelyiségeket látunk, és irodaházakban is rendelkezésre áll kihasználatlan vagy részben kihasznált kapacitás. Ezért érdemes lenne azt is megvizsgálni, hogy a lakásokban működő nem lakhatási funkciók közül melyek lennének elhelyezhetők olyan ingatlanokban, amelyeket eleve kereskedelmi, szolgáltatási vagy irodai használatra alakítottak ki.

Természetesen nem gondoljuk, hogy valamennyi ilyen tevékenység áthelyezhető, vagy hogy minden üres üzlet- és irodahelyiség alkalmas erre. A lehetőség vizsgálata azonban azért is indokolt lehet, mert ebben az esetben a gazdasági tevékenység megmaradhat, miközben az általa jelenleg elfoglalt lakás ismét lakhatási célra válhat elérhetővé, és egy jelenleg üres vagy alulhasznosított nem lakáscélú ingatlan is funkciót kaphat.

Ez lényegesen más következményekkel járhat, mint egy működő magánszálláshely megszüntetése. Utóbbi esetben megszűnik egy szálláskapacitás, kieshet egy kisvállalkozói vagy családi jövedelemforrás, miközben az addig ott kielégített turisztikai vagy más átmeneti szállásigény továbbra is fennmarad. Azt pedig külön kell vizsgálni, hogy az így felszabaduló lakás valóban megjelenik-e a tartós lakhatási kínálatban.

Ezért úgy látjuk, hogy nem egyetlen lakáshasználati forma visszaszorításából érdemes kiindulni, hanem Budapest teljes lakás- és egyéb ingatlanállományának használatából. A kérdés az, hogy hol vannak ténylegesen kihasználatlan kapacitások, milyen használati formák vonnak ki lakásokat a tartós lakhatásból, és milyen lehetőségekkel lehet ténylegesen növelni a lakhatási célra rendelkezésre álló kínálatot.

Ennek társadalompolitikai jelentősége is van. Egy összetett lakhatási problémából nehezen indokolható egyetlen használati formát kiemelni és eleve annak korlátozásából kiindulni, amíg nem tisztázott, hogy az milyen mértékben okozza a kezelni kívánt problémát, és milyen szerepet játszanak abban más tényezők.

A következetes, az okok egészét vizsgáló megközelítés társadalmilag is könnyebben érthető és elfogadható. Különösen fontos ez akkor, ha a tervezett intézkedés egy meghatározott csoport működési lehetőségeinek korlátozásával vagy megszüntetésével járhat.

Ezért társadalompolitikai szempontból is azt tartjuk indokoltnak, hogy a szabályozás ne egy előre kiválasztott tevékenység korlátozásából, hanem a kezelni kívánt probléma és annak okainak feltárásából induljon ki.

5. A kínálat bővülése és a megfizethető lakhatás bővülése nem azonos

Még abban az esetben is, ha a magánszálláshelyek korlátozása növeli a hosszú távú bérleti vagy az eladási kínálatot, külön kérdés, hogy ez ténylegesen javítja-e a lakhatási lehetőségeket azok számára, akiknek a helyzetén a lakáspolitika változtatni kíván.

Egy egyszerű példával: ha egy 60 millió forint értékű lakás ára 10 százalékkal, 54 millió forintra csökkenne – ami önmagában jelentős árcsökkenés –, abból még nem következik, hogy az a háztartás, amely 60 millió forintért nem tudta megvásárolni, 54 millió forintért már képes lesz erre.

Ugyanez igaz a bérleti díjakra is. A kínálat növekedése gyakorolhat árcsökkentő hatást, de ennek mértéke, területi megoszlása és társadalmi hatása külön vizsgálatot igényel.

Ez pedig visszavezet egy alapvető kérdéshez: kinek a lakhatási problémáját kívánjuk megoldani?

Más problémát jelent az alacsony jövedelmű háztartások lakhatása, a fiatalok első lakáshoz jutása, a középosztály számára megfizethető bérlakások hiánya vagy a belső kerületek állandó lakosságának csökkenése. Ezekhez eltérő eszközök lehetnek szükségesek.

Ezért a „megfizethető lakhatás” csak akkor lehet egy intézkedés eredményességének mércéje, ha azt is meghatározzuk, hogy mely társadalmi csoport számára, milyen lakhatási formában és milyen árszinten kívánjuk a megfizethetőséget javítani.

6. Ha egy magánszálláshely megszűnik, a vendégigény nem szűnik meg vele együtt

Fontosnak tartjuk annak vizsgálatát is, hogy mi történik azzal a lakással, amelyben megszűnik a magánszálláshely-szolgáltatás. Megjelenik-e hosszú távú bérlakásként, eladják-e, vagy más módon fogják használni.

Mi úgy látjuk, hogy ennek van egy másik oldala is, amelyről jóval kevesebb szó esik: mi történik azokkal, akik ezt a szálláshelyet eddig igénybe vették?

Ha egy lakás kikerül a magánszálláshelyek közül, a lakáspiacon esetleg megjelenik egy lakás, a szálláspiacon viszont biztosan megszűnik egy szálláshely. Azt még nem tudjuk, hogy az adott lakásból hosszú távú bérlakás lesz-e, és ha igen, milyen áron és kinek lesz

megfizethető. Azt viszont tudjuk, hogy az addig ott elszállásolt vendégeket a továbbiakban valahol máshol kell elhelyezni.

Ráadásul ezek a vendégek nem kizárólag turisták. Magánszálláshelyet vesz igénybe az is, aki néhány napra vagy hétre munkavégzés miatt érkezik Budapestre, tanul, gyógykezelésre jön, beteg vagy idős hozzátartozóját látogatja, családi ügyet intéz, költözik, lakásának felújítása miatt átmenetileg nem tud otthon lakni, vagy bármilyen más okból rövidebb időre önálló, lakásjellegű elhelyezést keres.

Ezeknek az embereknek az igénye attól nem szűnik meg, hogy kevesebb magánszálláshely működik. Más megoldást kell keresniük, amely lehet drágább, kevésbé megfelelő, vagy egyszerűen nem ugyanazt a szükségletet elégíti ki.

Ugyanez igaz a turistákra is. Nem minden vendég számára helyettesíthető egy lakásban történő tartózkodás egy szállodai szobával. Van, aki éppen azért választ lakást, mert konyhára, több helyiségre, nagyobb önállóságra vagy hosszabb tartózkodásra alkalmas környezetre van szüksége. Mások pedig azért választják ezt a szállásformát, mert nem egy szállodából, hanem egy lakókörnyezetből szeretnék megismerni a várost.

Ezért szerintünk nem elég azt megvizsgálni, mi kerül a magánszálláshely helyére a lakáspiacon. Azt is meg kell vizsgálni, mi kerül a helyére a szálláspiacon.

Ha jelentős számú magánszálláshely szűnik meg, érdemes előre látni, hogy a kieső kapacitást mi pótolja, képes-e más szállástípus ugyanazokat az igényeket kiszolgálni, milyen áron, és mi történik azzal a kereslettel, amelynek egy része nem is turisztikai eredetű.

Ezt azért tartjuk fontosnak, mert ugyanannak az intézkedésnek a két oldalán eltérő bizonyosságú következmények állnak. A magánszálláshely megszüntetésével biztosan megszűnik egy működő szálláskapacitás, miközben az már nem automatikus, hogy ennek eredményeként egy megfizethető, hosszú távon bérelhető lakás keletkezik.

A lakhatási eredményt ezért éppúgy érdemes megvizsgálni és számszerűsíteni, mint azt, hogy ezért az eredményért milyen szálláskapacitásról, milyen szolgáltatásról és milyen más, rövidebb időtartamú elhelyezési lehetőségekről mond le a város.

Mindez gazdasági szempontból is mérlegelést igényel. A két szakpolitika összehangolásakor azt is érdemes vizsgálni, hogy a lakáspolitikai oldalon ténylegesen elérhető eredmény arányban áll-e a turisztikai, gazdasági és társadalmi oldalon jelentkező veszteségekkel. Egy intézkedés eredményét ezért nem önmagában a megszűnő magánszálláshelyek száma mutatja, hanem az,

hogy ennek következtében ténylegesen hány, kik számára és milyen áron elérhető lakás jelenik meg, és ezért milyen gazdasági és társadalmi értékekről mondunk le.

7. Nemcsak a kapacitás mennyisége, hanem a kínálat összetétele is számít

A magánszálláshelyek számának jelentős csökkenését nem lehet pusztán azzal a kérdéssel elintézni, hogy a kieső vendégeket el tudják-e helyezni a szállodák vagy más szálláshelyek. A különböző szállástípusok ugyanis nem minden esetben helyettesítik egymást.

Budapest turisztikai vonzerejéhez szerintünk az is hozzátartozik, hogy nagyon különböző módokon lehet itt megszállni. Van, aki egy szálloda szolgáltatásait, kényelmét és biztonságát

keresi, más apartmant vagy lakást szeretne, megint más kisebb, személyesebb szálláshelyet választ. Ezek nem jobb vagy rosszabb lehetőségek, hanem különböző vendégigényeket szolgálnak ki.

A magánszálláshelyet választó vendégek egy része kifejezetten lakásban szeretne megszállni. Fontos lehet számára, hogy legyen konyhája, több külön helyisége, hosszabb tartózkodás esetén is otthonos környezete, vagy egyszerűen nagyobb önállósága legyen, mint amilyet egy szállodai szoba biztosít.

De ennél többről is szó lehet. Sok vendég számára maga a lakókörnyezet is része az utazás élményének. Más élmény egy történelmi városrész régi lakóházában felébredni, kilépni az utcára, a sarki pékségben vagy kisboltban vásárolni, beülni a környék kávézójába, és néhány napig valamennyire belehelyezkedni a város mindennapi életébe, mint egy szálloda szolgáltatásait igénybe venni.

Az I. kerület különösen jó példája lehet ennek. A Budai Vár és környéke nemcsak olyan hely, amelyet a turista napközben meglátogat, hanem olyan történelmi városi környezet is, ahol egyes vendégek kifejezetten szeretnének néhány napig lakni. Ennek a lehetőségnek a megszüntetésével tehát nem egyszerűen férőhelyek tűnnek el, hanem Budapest turisztikai kínálatának egy sajátos eleme is.

Nem gondoljuk azt, hogy ezek a vendégek szükségszerűen eltűnnének Budapestről. Egy részük nyilván más szállást választana. Azt azonban szintén nem lehet automatikusan feltételezni, hogy valamennyien szállodába mennének. Lehet, aki másik városrészt választ, és lehet olyan is, aki más úti cél mellett dönt. Ennek mértékét és gazdasági jelentőségét éppen ezért érdemes lenne vizsgálni.

A szálláshely megválasztása ráadásul arra is hatással van, hogy a vendég hol és mire költ. A lakókörnyezetben megszálló vendég a környék üzleteit, pékségeit, vendéglátóhelyeit és egyéb szolgáltatásait is használja. Így a magánszálláshelyek jelenléte nemcsak a szálláshely-szolgáltatónál keletkező bevétel szempontjából érdekes, hanem a turizmusból származó költések városon belüli eloszlása szempontjából is.

Ezért úgy látjuk, hogy a magánszálláshelyek esetleges nagyobb arányú visszaszorításánál nem elegendő azt megvizsgálni, hogy Budapest teljes szálláshely-kapacitása számszerűen elegendő marad-e. Azt is érdemes figyelembe venni, milyen összetételű szálláskínálat marad, milyen vendégigényeket tud kiszolgálni, és milyen turisztikai élményt kínál a város.

Budapest turisztikai kínálatának sokszínűségét szerintünk éppen az adja, hogy a különböző szállásformák egymás mellett vannak jelen. Ennek a sokszínűségnek a megőrzése ezért ugyanúgy turizmuspolitikai szempont lehet, mint a rendelkezésre álló férőhelyek száma.

8. Nem minden magánszálláshely mögött ugyanaz a működési modell áll

A magánszálláshelyekről folyó vitákban gyakran egyetlen egységes csoportként jelenik meg minden lakás, amelyben rövid távú szálláshely-szolgáltatás történik. Mi fontosnak tartjuk, hogy ennél árnyaltabban nézzük ezt a kört, mert nagyon különböző működési formák tartozhatnak ugyanabba a kategóriába.

Más gazdasági modell az, amikor valaki nagyobb számú, részben vagy egészben mások tulajdonában lévő lakást üzemeltet üzletszerűen, és más az, amikor a tulajdonos a saját egy vagy néhány lakását maga működteti szálláshelyként.

Egyesületünk elsősorban ez utóbbi, kis léptékű, saját tulajdonú és saját üzemeltetésű szállásadók érdekeit kívánja képviselni.

Ezeknél a szálláshelyeknél a lakás nem egyszerűen egy befektetési portfólió egyik eleme. A tulajdonos sok esetben maga alakította ki és fejlesztette a szálláshelyet, maga foglalkozik a vendégekkel, szervezi az érkezésüket, gondoskodik a takarításról, karbantartásról, beszerzésekről és viseli a működtetés kockázatát. Vagyis a saját tulajdonához saját munka is kapcsolódik.

Az ebből származó bevétel jelentősége is nagyon különböző lehet. Van, akinek kiegészítő jövedelmet jelent, másnak a családi jövedelem fontos része, és olyan is van, aki lényegében saját munkahelyet teremtett magának a szálláshely működtetésével. Idősebb tulajdonos számára nyugdíj-kiegészítés lehet, más ebből fedezi ingatlana fenntartási költségeit, vagy ebből biztosítja családja megélhetésének egy részét.

Ezért amikor egy már működő magánszálláshely megszüntetéséről beszélünk, nem feltétlenül csak az történik, hogy egy befektető a jövőben más módon hasznosítja az ingatlanát. Egy kis, saját üzemeltetésű szálláshely esetében egy személyesen végzett gazdasági tevékenység és az abból származó jövedelem is megszűnhet.

Ennek azért is jelentősége van, mert a különböző működési modellek lakáspiaci hatása sem feltétlenül azonos. Ha valaki saját tulajdonú lakását személyesen üzemelteti, abból nem következik, hogy a szálláshely megszüntetése után azt hosszú távra bérbe fogja adni. Lehet, hogy családi célra tartja meg, eladja, időszakosan maga használja, vagy más hasznosítási módot választ. Így az üzemeltetés megszüntetésével járó jövedelemvesztés biztos lehet, miközben a remélt lakáspolitikai eredmény ebben az esetben sem automatikus.

Mi ezért fontosnak tartanánk, hogy a szabályozási gondolkodás ne kezeljen minden magánszálláshelyet azonos gazdasági és társadalmi jelenségként. Érdemes lenne külön is megvizsgálni, kik az üzemeltetők, hány ingatlant működtetnek, saját vagy más tulajdonában álló lakásokról van-e szó, és milyen szerepet tölt be ez a tevékenység az érintettek jövedelmében.

A kis léptékű, saját tulajdonú, személyesen üzemeltetett szálláshelyek megkülönböztetését társasházi szempontból is fontosnak tartjuk.

A társasházakban felmerülő problémák jelentős része nem önmagában abból ered, hogy egy lakásban szálláshely működik, hanem abból, hogyan történik annak működtetése, mennyire ellenőrizhető a vendégek magatartása, és milyen gyorsan lehet reagálni, ha probléma merül fel.

Ebben sokat számíthat az üzemeltető személyes jelenléte és helyi kötődése. A saját lakását maga üzemeltető szállásadó jellemzően nem egy távoli, a társasház életétől független szereplő. Sok esetben maga is ugyanabban az épületben lakik – hiszen olyan magánszálláshely is működik, ahol a vendég a tulajdonossal egy lakásban kap szállást –, vagy a közelben él, és személyesen foglalkozik a vendégeivel.

A szomszédok ismerik, a közös képviselő számára elérhető, sok esetben maga is részt vesz a társasház életében és döntéseiben. Ha probléma van, nem egy ismeretlen üzemeltető céget vagy

távoli tulajdonost kell megkeresni: közvetlenül lehet neki jelezni, és neki is elemi érdeke, hogy a problémát gyorsan megoldja.

A saját tulajdonhoz való viszony is más. A tulajdonos nemcsak a vendég elégedettségéért felel, hanem a saját lakására, az épület közös részeire és a szomszédokkal kialakított kapcsolatára is vigyáz. Nem egy következő ingatlanba távozik, ha konfliktus alakul ki: hosszabb távon is ugyanannak a közösségnek a tagja marad. A vendégek megfelelő tájékoztatása, a házirend betartatása és a problémás magatartás gyors kezelése ezért saját személyes érdeke is.

Természetesen a személyes üzemeltetés önmagában nem jelent garanciát arra, hogy soha nem fordul elő probléma. Azt azonban tapasztalataink alapján fontos különbségnek látjuk, hogy van-e a társasházban vagy annak közvetlen közelében egy ismert, elérhető és személyesen érdekelt üzemeltető, akihez a lakók közvetlenül fordulhatnak, és aki a saját tulajdonára és szomszédi kapcsolataira is hosszú távon vigyázni kíván.

Ezért a társasházi együttélés problémáinak kezelésekor sem tartjuk szerencsésnek, ha minden magánszálláshelyet azonos működési modellként kezelünk. Éppen a kis léptékű, saját tulajdonú és személyesen üzemeltetett szálláshely lehet az a forma, amelyben az üzemeltető és a lakóközösség közötti közvetlen kapcsolat a problémák megelőzésének és gyors rendezésének egyik fontos eszköze lehet.

Ha pedig eltérő jelenségekről van szó, szerintünk indokolt annak vizsgálata is, hogy minden esetben ugyanaz a szabályozási megoldás indokolt-e.

9. A korlátozás szakpolitikai célja és a választott szabályozási eszköz

A Kertv. felhatalmazása alapján a helyi önkormányzat rendeletben meghatározhatja a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát. A napok számának korlátozása formálisan a kereskedelmi szabályozás eszköze, budapesti alkalmazásának indokai között azonban egyre hangsúlyosabban jelennek meg lakáspolitikai, várospolitikai, településrendezési és társasházi szempontok.

Ezért álláspontunk szerint tisztázásra szorul, hogy az éves napkorlátozás milyen szakpolitikai célt szolgál. Más szabályozási probléma a lakók nyugalmának védelme, más a turisztikai terhelés kezelése, más a lakhatásra elérhető lakások számának növelése, és ismét más valamely városrész funkcionális átalakulásának befolyásolása. Ezek a célok összefüggenek, de nem azonosak, és nem magától értetődő, hogy mindegyik kezelésére ugyanaz a szabályozási eszköz alkalmas.

A 2020-ban megalkotott önkormányzati felhatalmazás indokolása a helyben lakók magánélethez való joga és otthonuk nyugalmának védelme, valamint a szálláshely-üzemeltetők gazdasági érdekei közötti egyensúly megteremtését állította középpontba. A lakáskínálat növelése vagy a megfizethető lakhatás biztosítása ettől eltérő szakpolitikai cél. Ha a napkorlátozást ma már elsősorban lakáspolitikai vagy várospolitikai eszközként kívánják alkalmazni, indokolt megvizsgálni, hogy az eredeti felhatalmazás és annak garanciális kerete erre alkalmas-e.

Külön kérdés, hogy összeegyeztethető-e egy egységes lakás- és várospolitikai szemlélettel az a rendszer, amelyben Budapest huszonhárom kerülete egymástól függetlenül, eltérő célok alapján, eltérő mértékben avatkozhat be ugyanannak a fővárosi lakásállománynak a használatába. A helyi problémák különbözhetnek, de a döntések együttes hatása már nem pusztán kerületi: Budapest egészének lakáskínálatát, városszerkezetét és szálláskínálatát alakítja.

Ezért annak vizsgálatát kérjük, hogy a lakásállomány használatának lakáspolitikai vagy várospolitikai célú alakítására megfelelő és koherens eszköz-e a Kertv. alapján kerületi önkormányzatokra telepített éves napkorlátozás, és milyen országos, fővárosi, illetve kerületi feladat- és hatáskörök indokoltak e célok megvalósításához.

10. Az építésjogi rendeltetés és a szálláshely-szolgáltatás viszonya

A lakhatási vitákban gyakran úgy jelenik meg a magánszálláshelyként hasznosított lakás, mintha az megszűnne lakás lenni, és a szabályozás feladata annak „visszaadása” lenne a lakhatás számára. Ezzel szemben országosan nem kellően egyértelmű, hogy a lakásban jogszerűen végzett szálláshely-szolgáltatás hogyan viszonyul az ingatlan építésjogi rendeltetéséhez, és milyen esetben jelent rendeltetésváltozást.

A kérdés nem pusztán fogalmi. Ha a jogalkotó vagy az önkormányzat a lakások valamely használati módját várospolitikai, településrendezési vagy lakáspolitikai okból kívánja korlátozni, előbb azt kell tisztázni, hogy ezt a kereskedelmi jog szerinti működési napkorlátozással, vagy az építésügyi és településrendezési jog rendeltetési rendszerében indokolt-e rendezni. A két szabályozási út eltérő célokat, feltételeket, eljárásokat és garanciákat kapcsol a beavatkozáshoz.

A bizonytalanságot növeli, hogy egyes önkormányzatok helyi építési szabályokkal vagy rendeltetési előírásokkal is szabályozni kívánják a szálláshely-szolgáltatás elhelyezhetőségét, miközben ennek törvényi határai és a Kertv. szerinti szabályozáshoz való viszonya sem egyértelmű. Így ugyanannak a tevékenységnek a korlátozása egyszerre több jogterületen, részben eltérő logika szerint jelenhet meg.

Indokoltnak tartjuk ezért országosan tisztázni a lakás építésjogi rendeltetése, a lakás tényleges használata és az abban végzett szálláshely-szolgáltatás közötti viszonyt. Enélkül az sem ítélhető meg következetesen, hogy egy adott helyi előírás kereskedelmi, lakáspolitikai, településrendezési vagy építésjogi szabály-e, és hogy annak megalkotására mely szabályozási szinten, milyen feltételekkel van helye.

11. Az önkormányzati szabályozások széttartása

Az önkormányzati szabályozás ma már nem kizárólag az éves működési napok számának meghatározását jelenti. Különböző kerületekben teljes tiltás, eltérő mértékű napkorlátozás, területi vagy számszerű kvóta, társasházi hozzájáruláshoz kötés, helyi építési és rendeltetési korlátozás, továbbá különböző eljárási és működési feltételek jelennek meg vagy merülnek fel.

Ezek az intézkedések nemcsak tartalmukban különböznek. Eltérhet a megjelölt cél, a felhasznált adatok köre, az előzetes hatásvizsgálat mélysége, a már jogszerűen működő szolgáltatók helyzetének kezelése, valamint az is, hogy a döntéshozó milyen összefüggést feltételez a szálláshely-szolgáltatás és a lakhatási vagy városi probléma között.

A széttartó helyi szabályozás következtében nemcsak a szolgáltatók működési környezete válik kiszámíthatatlanná. Lakás- és várospolitikai szempontból is nehézzé válik annak utólagos megállapítása, hogy melyik intézkedés milyen változást okozott a lakáskínálatban, a bérleti és eladási árakban, a lakosság összetételében, a városi szolgáltatásokban vagy a turisztikai kínálatban.

Sok, egymástól független és eltérő célú helyi döntés eredményeként így Budapest lakásállományának használata és szálláskínálata anélkül alakulhat át alapvetően, hogy előzetesen megszületett volna az a fővárosi vagy országos szakpolitikai döntés, amelyhez ezeknek a beavatkozásoknak igazodniuk kellene.

Nem vitatjuk, hogy a kerületeknek eltérő helyi problémáik lehetnek, és azt sem, hogy ezek kezeléséhez szükség lehet helyi eszközökre. Álláspontunk szerint azonban a helyi mozgástér csak előzetesen meghatározott, egységes szakpolitikai és garanciális keretben lehet koherens. E keretnek legalább a kezelhető problémákat, a beavatkozás célját, az alkalmazható eszközöket, a

szükséges adatokat és hatásvizsgálatot, az arányossági követelményeket, valamint a már működő szolgáltatók helyzetének rendezését meg kellene határoznia.

12. Az időközben közzétett európai uniós szabályozási javaslat

Eredeti észrevételeink elkészítését követően, 2026. szeptember 9-én az Európai Bizottság közzétette az Affordable Housing Act rendeletjavaslatát. Különösen figyelemre méltónak tartjuk, hogy az uniós javaslat több olyan megközelítést fogalmaz meg, amely egybeesik az általunk már 2026. szeptember 1-jén kifejtett szakmai szempontokkal.

A javaslat abból indul ki, hogy a beavatkozás előtt objektíven azonosítani kell az adott területen fennálló lakhatási nyomást, meg kell határozni annak okait, és bizonyítani kell a korlátozni kívánt nem elsődleges lakáshasználat és a kezelni kívánt lakhatási probléma közötti kapcsolatot. A korlátozásnak bizonyítékokon alapulónak, szükségesnek, arányosnak és célzottnak kell lennie, továbbá vizsgálni kell, hogy a kívánt eredmény kevésbé korlátozó intézkedéssel elérhető-e.

Az uniós megközelítés azért is lényeges, mert nem kizárólag a rövid távú szálláshely-szolgáltatást vizsgálja. A második otthonok és a tartósan üres lakások is olyan nem elsődleges lakáshasználati formaként jelennek meg, amelyek adott helyzetben hozzájárulhatnak a lakhatási nyomáshoz. Ez megerősíti azt az álláspontunkat, hogy nem indokolt egyetlen használati formát eleve kiválasztani, mielőtt a probléma okainak egészét feltárnánk.

Az uniós javaslat a lakhatási probléma kínálati oldalát is hangsúlyosan kezeli. A meglévő épületállomány jobb hasznosítása, valamint a megfizethető és szociális lakáskínálat tényleges bővítése olyan intézkedések, amelyek nem azonosak a már meglévő lakások használati módjának átrendezésével.

A magyar szabályozás felülvizsgálatakor ezért indokoltnak tartjuk figyelembe venni az uniós javaslat irányát. A jelenlegi, lényegében a felhasználható napok számának meghatározására szorítkozó felhatalmazás nem tartalmazza azokat az előfeltételeket és garanciákat, amelyekhez az uniós tervezet a helyi korlátozás lehetőségét kapcsolná. Ez nem az önkormányzati beavatkozás elvi kizárását jelenti, hanem annak követelményét, hogy a helyi szabályozás igazolt problémára, világos célra és megfelelően bizonyított, arányos beavatkozásra épüljön.

13. Hogyan tervezhető Budapest turizmusa, ha a szálláskínálat egyik fontos szegmense nem tervezhető?

Az utóbbi időben egyre inkább olyan irány látszik kibontakozni, amelyben a magánszálláshelyek működésének lehetőségéről kerületi lakossági szavazások, illetve társasházi tulajdonosi döntések határozhatnak.

A helyi lakosság véleményének megismerését természetesen fontosnak tartjuk, ahogyan azt is, hogy a társasházakban élőknek legyen lehetőségük fellépni, ha egy szálláshely működése ténylegesen zavarja a lakóközösség életét. Számunkra nem ez jelenti a problémát.

A kérdés inkább az, hogy mi történik akkor, ha Budapest szálláskínálatának egy jelentős szegmense sok száz vagy sok ezer, egymástól független döntés eredményeként kezd el alakulni.

Egy kerületi lakossági szavazás résztvevője érthetően elsősorban saját lakókörnyezetéből indul ki, a társasházi tulajdonos pedig azt mérlegeli, szeretné-e, ha az adott házban magánszálláshely működne. Nekik nem feladatuk annak vizsgálata, hogy Budapestnek összességében mekkora, milyen összetételű és milyen területi eloszlású szálláshely- kapacitásra van szüksége. Ez azonban valakinek szükségképpen feladata kell, hogy legyen.

A Magyar Turisztikai Ügynökség elnök-vezérigazgatója a 2026. augusztus 31-i szakmai egyeztetésen arról is tájékoztatott bennünket, hogy a turizmus irányításának egészét meg kívánja újítani. Ezt a célt különösen fontosnak tartjuk, ugyanakkor éppen ennek kapcsán merül fel számunkra egy alapvető kérdés: hogyan lehet hosszú távú turizmusstratégiát kialakítani és annak megvalósítását irányítani, ha közben a stratégia egyik alapvető feltétele, a megfelelő és sokszínű szálláskínálat jelentős része nem tervezhető?

Budapest turizmusát ugyanis nem lehet csak a keresleti oldalról tervezni. Lehet célokat kitűzni arra, hogy milyen vendégeket szeretnénk megszólítani, hogyan növeljük a tartózkodási időt és a vendégek költését, hogyan mérsékeljük a szezonalitást vagy hogyan tereljük a forgalmat kevésbé terhelt városrészekbe. Ehhez azonban tudni kell azt is, hogy milyen mennyiségű, összetételű, árszínvonalú és területi eloszlású szálláskínálatra lehet hosszabb távon építeni.

A helyzet egy egyszerű hasonlattal talán úgy érzékeltethető, mintha egy nagy esküvőre meghívnánk a vendégsereget, megterveznénk, hány vendéget várunk és milyen élményt szeretnénk számukra biztosítani, miközben az étkezésükről gondoskodó szolgáltatók egy részéről mások, egymástól függetlenül döntenék el, hogy egyáltalán főzhetnek-e a konyhájukban. Hiába tervezzük gondosan a vendégséget, ha közben nem tudjuk, rendelkezésre állnak-e azok a szolgáltatások, amelyek nélkül a terv nem valósítható meg.

Hasonló problémát látunk a turizmus tervezésében is. Ha a szálláskínálat egyik fontos szegmenséről kerületenként és társasházanként, egymástól függetlenül születnek döntések, akkor a turizmuspolitika egyik oldalon megtervezheti a „vendégséget”, miközben a másik oldalon nem tudhatja biztosan, milyen „asztalt” tud majd teríteni hozzá.

Különösen fontos ez azért, mert a különböző szállástípusok nem minden esetben helyettesítik egymást. Nem elegendő tehát azt tudni, hogy Budapesten összesen hány férőhely marad. Az is számít, hogy ezek milyen szállástípusban, milyen árszinten, mely városrészekben és milyen vendégigények kiszolgálására állnak rendelkezésre.

Ha az egyik kerületben teljesen megszűnik egy szállástípus, egy másikban jelentősen korlátozzák, további kerületekben pedig később hasonló döntések születnek, Budapest szálláskínálata néhány év alatt alapvetően átalakulhat anélkül, hogy erről valaha született volna egy Budapest egészére vonatkozó turizmusstratégiai döntés. Sok, önmagában érthető helyi döntés eredménye így végül egy olyan fővárosi szálláskínálat lehet, amelyet valójában senki nem tervezett.

Nem azt gondoljuk, hogy emiatt a helyi közösségek szempontjai háttérbe szoríthatók, ezeknek is helyet kell kapniuk a tervezésben. De lényeges különbség van aközött, hogy a helyi szempontok egy átfogó turizmus- és várospolitikai mérlegelés részévé válnak, vagy az egymástól független helyi döntések összessége utólag határozza meg, milyen turisztikai kínálata marad Budapestnek.

Ha a turizmus irányításának megújítása a cél, akkor szerintünk ennek egyik alapvető kérdése éppen az, hogyan biztosítható hosszabb távon az a tervezhető és sokszínű szálláskínálat, amelyre a megújított turizmusirányítás építhet.

14. A hosszú távú bérlakáskínálat bővítéséhez a bérbeadás hatályos feltételeinek felülvizsgálata is szükséges

A magán- és egyéb szálláshelyek működésének korlátozását gyakran azzal indokolják, hogy az érintett lakások ennek következtében megjelenhetnek a hosszú távú bérleti piacon. Ez azonban nem szükségszerű következmény: a tulajdonos az értékesítés, a saját vagy családi használat, az időszakos használat, illetve az ingatlan üresen tartása mellett is dönthet.

A tulajdonosi döntést nem kizárólag a rövid és hosszú távú hasznosítás várható jövedelmezősége határozza meg. Jelentősége van az ingatlan állapota ellenőrizhetőségének, a karbantartási igények időben történő felismerésének, a nemfizetésből eredő kockázatoknak, a bérleti jogviszony megszüntetése és a lakás visszaszerzése kiszámíthatóságának, valamint annak is, hogy a bérlő által okozott károk ténylegesen megtérülnek-e.

A rövid távú hasznosítás alatt a lakás rendszeres ellenőrzés, takarítás és karbantartás alatt áll. Hosszú távú bérletnél ezzel szemben előfordulhat, hogy a tulajdonos csak jelentős késéssel értesül valamely műszaki hibáról vagy az ingatlan állagának romlásáról. A keletkező károk és tartozások összege könnyen meghaladhatja a szokásos két-három havi óvadékot.

Ha tehát a lakáspolitikai cél a hosszú távú bérlakáskínálat tényleges növelése, nem elegendő a rövid távú hasznosítás lehetőségét korlátozni vagy jövedelmezőségét csökkenteni. Ezzel párhuzamosan a hosszú távú bérbeadás jogi, vagyoni és adózási feltételeit is biztonságosabbá és kiszámíthatóbbá kell tenni.

Erre tekintettel indokoltnak tartjuk a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó, 1993-ban kialakított szabályozási keret és a kapcsolódó végrehajtási szabályok átfogó felülvizsgálatát. Ennek nem a bérlők indokolt védelmének gyengítésére, hanem a két fél jogainak és kockázatainak kiegyensúlyozottabb rendezésére kell irányulnia.

Megfontolásra javasolt vizsgálati szempontok

A hosszú távú magánlakás-bérbeadás biztonságának növelése érdekében különösen az alábbi kérdések vizsgálatát tartjuk indokoltnak:

- **A lakás visszaszerzésének és a követelések érvényesítésének gyorsítása:** a határozott idő lejárta vagy a jogszerű felmondás után a tulajdonos észszerű időn belül visszakaphassa az ingatlant, és egyszerűbben érvényesíthesse a lakbér-, közüzemi és használatidíj-tartozást.
- **Egységes és hozzáférhető végrehajtási garanciák:** közérthető szerződésminták, valamint a kiköltözési és fizetési kötelezettségvállalás közjegyzői okiratba foglalásának egyszerűbb és kedvezőbb költségű igénybevétele.
- **A szociális és tulajdonosi felelősség elhatárolása:** a kilakoltatási moratórium és az elhelyezési nehézségek terhei ne kizárólag az egyedi magántulajdonost terheljék; indokolt esetben legyen lehetőség a kieső használati díj és költségek kompenzálására, illetve közösségi átmeneti elhelyezésre.
- **Az ingatlan állagának védelme:** legyen egyértelműbb a lakás rendszeres, előre egyeztetett ellenőrzésének rendje, a meghibásodások bejelentésére vonatkozó bérlői kötelezettség, valamint a mulasztásból eredő többletkár viselése.
- **A károk bizonyíthatósága és fedezete:** egységes, fényképes átadás-átvételi dokumentáció, továbbá olyan bérletidíj- és kárgarancia vagy biztosítási megoldások kialakítása, amelyek az óvadékot meghaladó veszteségekre is fedezetet nyújthatnak.
- **A hosszú távú bérbeadást ösztönző adózási feltételek:** az építményadó-kedvezmények, a közjegyzői és biztosítási költségek elszámolhatósága, valamint az állagmegóvási és felújítási ráfordítások kedvezőbb kezelése.

E garanciák együttesen járulhatnának hozzá ahhoz, hogy a rövid távú hasznosításból kilépő tulajdonosok számára a hosszú távú bérbeadás az üresen tartással vagy az értékesítéssel szemben is reális és vállalható választássá váljon.

15. Javaslataink

Mindezekből számunkra egy gyakorlati következtetés is adódik.

A jelenlegi helyzetben, amikor egymástól eltérő célokkal, eltérő módszerekkel és eltérő szempontok alapján egyre több budapesti kerületben merül fel a magán- és egyéb szálláshelyek működésének korlátozása vagy akár teljes megszüntetése, indokoltnak tartjuk ennek a folyamatnak a mielőbbi megállítását.

Ennek érdekében azt javasoljuk, hogy kerüljön sürgősen hatályon kívül helyezésre az a felhatalmazó rendelkezés, amely jelenleg lehetővé teszi az önkormányzatok számára a magán- és egyéb szálláshelyeken egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának meghatározását.

Ezt nem azért javasoljuk, mert álláspontunk szerint az önkormányzatoknak a jövőben semmilyen szerepük nem lehet a turizmus helyi hatásainak kezelésében. Éppen ellenkezőleg: a helyi sajátosságokat és a lakosság tapasztalatait is fontos részének tartjuk egy jól működő rendszernek.

A sorrendet azonban lényegesnek tartjuk. Először a lakáspolitikai, turizmuspolitikai, várospolitikai és gazdasági célokat kellene egymással összehangolni, és meghatározni, hogy Budapest egészére nézve milyen eredményt kívánunk elérni. Ezt követően lehetne eldönteni, hogy e célok megvalósításában milyen feladatokat és hatásköröket indokolt fővárosi, illetve kerületi szinten gyakorolni.

Ennek során lehetne meghatározni azt is, hogy az önkormányzati beavatkozás milyen feltételek mellett indokolt, milyen adatokkal kell azt alátámasztani, milyen előzetes hatásvizsgálat szükséges, milyen szempontokat kell mérlegelni, és milyen garanciák biztosítják, hogy az egyes helyi döntések illeszkedjenek Budapest egészének lakhatási, turisztikai és gazdasági céljaihoz.

Így az önkormányzati döntések nem egymástól függetlenül alakítanák ki utólag Budapest szálláskínálatát, hanem egy előzetesen meghatározott, közös szakpolitikai keretben szolgálhatnák a helyi problémák kezelését.

Ezért rövid távon a kereskedelemről szóló 2005 évi CLXIV. törvény 12. §. 5a. bekezdésének hatályon kívül helyezését javasoljuk, amely felhatalmazó rendelkezés jelenleg lehetővé teszi az önkormányzatok számára a magán- és egyéb szálláshelyek által egy évben szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számának korlátozását. Ezt követően pedig a fővárosi és kerületi feladat- és hatáskörök szakpolitikai célokból kiinduló újragondolását tartjuk indokoltnak.

Javaslatunk nem az önkormányzati beavatkozás elvi lehetőségének kizárására irányul. Azt tartjuk szükségesnek, hogy a jelenlegi, feltételeket és garanciákat lényegében nem meghatározó felhatalmazás helyett előbb egységes országos és fővárosi szakpolitikai keret szülessen. Ebben kellene rögzíteni, hogy milyen igazolt lakhatási, várospolitikai vagy helyi együttélési probléma esetén, milyen adatok és oksági kapcsolat alapján, milyen kevésbé korlátozó lehetőségek vizsgálatát követően, milyen arányban és milyen jogi eszközzel avatkozhat be az önkormányzat.

A fentiekre tekintettel indokoltnak tartanánk egy olyan egységes szakpolitikai és garanciális keret kialakítását, amely meghatározza a szabályozás célját, az önkormányzati beavatkozás feltételeit, az alátámasztásához szükséges adatokat és hatásvizsgálatot, valamint az országos, fővárosi és kerületi feladat- és hatásköröket.

Kérjük ezért a Minisztériumot, hogy lakás- és várospolitikai, településfejlesztési, településrendezési és építésügyi feladatkörében vizsgálja meg a Kertv. szerinti napkorlátozás szakpolitikai és szabályozási alkalmasságát, az építésjogi rendeltetési rendszerhez való viszonyát, továbbá kezdeményezze az egymásra épülő országos, fővárosi és kerületi szabályozási szintek koherens rendezését.

Kérjük annak vizsgálatát is, hogyan alakítható ki olyan differenciált szabályozás, amely a szálláshely nyilvántartási kategóriája helyett a tényleges működési modellből indul ki, és figyelembe veszi a helyi probléma jellegét, a tevékenység tényleges hatását, az üzemeltetés méretét és üzleti jellegét, valamint a tulajdonos személyes munkavégzését és helyi kötődését.

Kérjük továbbá a hosszú távú magánlakás-bérbeadás szabályozási környezetének – ideértve a Lakástörvény és a kapcsolódó végrehajtási szabályok felülvizsgálatát is – átfogó vizsgálatát, különös tekintettel a lakás visszaszerzésének és a követelések érvényesítésének kiszámíthatóságára, az ingatlan állagának védelmére, a károk fedezetét biztosító garanciákra, valamint a hosszú távú bérbeadást ösztönző adózási feltételekre.

Budapest, 2026. szeptember 24.

Felelős Magánszálláshely Kiadók Egyesülete