

Nyílt levél a VI. kerület polgármestere, Soproni Tamás részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Az "Airbnb szavazás" óta eltelt 6 hónap fejleményei miatt kérjük, hogy fontolja meg a rövid távú lakáskiadást tiltó rendelet visszavonását, amely hátrányosan érinti a terézvárosi családokat és vállalkozásokat.

Kiderült, hogy a terézvárosiak többsége ellenzi a tiltást

A Medián [közvéleménykutatása](#) alapján a kerületiek többsége elutasítja a szavazásban feltett kérdést. Mivel a kutatás szakmai normák szerint készült, az pontosabb képet ad a helyiek véleményéről, mint az önkormányzat által végzett felmérés.

A többi érintett kerület polgármestere is a tiltás ellen, a szabad piac és a magántulajdon védelme mellett [foglalt állást](#). De még a terézvárosi ajtókat [végigkopogató](#) Szikra mozgalom vezetője is a véleményének megváltozásáról [nyilatkozott](#) nemrégiben.

Soproni Tamás válasza:

"Minden 16 éven felüli terézvárosi lakos részt vehetett a szavazáson, és akiknek pro vagy kontra fontos volt ez az ügy, az élni tudott az alkalommal - viszonylag sokáig, hiszen két hetet biztosítottunk az online vagy személyes szavazásra. Az eredmény figyelembevételével döntött a képviselő-testület a o napos korlátozás mellett."

A tiltás nem szabott gátat a lakásárak növekedésének

Az eltelt fél év nem igazolta a lakhatási költségekkel szembeni várakozásokat. Sőt, a legfrissebb [piaci adatok](#) szerint 2025 első negyedében Terézváros a második legkeresettebb célpontja az ingatlanvásárlóknak. A kereslet csak nőtt az elmúlt egy évben, így a lakásárak csökkenését nem segítette az Airbnb betiltása.

Soproni Tamás válasza:

"A következményekről azonban korai beszélni, hiszen még életbe se lépett a tilalom. Még nem tudjuk, hogy ez az ingatlanárakra, az albérletpiacra pontosan mekkora hatással lesz, de azt várjuk, hogy mérsékli az árakat, és ha önmagában nyilvánvalóan nem is oldja meg a lakhatási válságot, valamivel elérhetőbbé válnak a hosszú távra bérelhető ingatlanok."

Nemzetközi példák is azt mutatják, hogy a tiltás nem javítja érdemben a lakhatás költségeit

New York városában 2023 szeptembere óta van érvényben tiltás. Az intézkedés káros hatásai és az elmaradt pozitív hatás miatt a városi tanács elnöke 2024 novemberében [kezdeményezte](#) a tiltás visszavonását. A lakhatási kérdést objektíven vizsgáló más országokban is inkább a lakásállomány bővítése és az [üresen álló lakások](#) piacra kerülésének ösztönzése került [fókuszba](#). Terézváros esetében különösen fontos figyelembe venni, hogy a 2022-es népszámlálás [adatai](#) szerint a kerületi lakások 32%-a nem lakott. Ezzel szemben a KSH legfrissebb adatai szerint a legálisan működő Airbnb-k a kerületi lakásállomány mindössze 6,5%-át teszik ki.

Nem lehet új Airbnb-t létesíteni, így már nem kell a kerület kiürülése miatt aggódni

A kormány által hirdetett moratórium eloszlatja a kerület kiürülésével kapcsolatos aggályokat. Vagy legalábbis ez már biztosan nem az Airbnb terjedése miatt történik.

Soproni Tamás válasza:

"Az Airbnb-típusú szálláskiadásra szóló két éves kormányzati moratóriumban viszont nem látjuk a hosszú távú megoldást ezekre a problémákra, noha ők is a lakhatási válságra és az elszállt albérleti és ingatlanárakra terveztek reagálni."

Új eszközei lettek a feketézők elleni fellépésnek, így nem indokolt teljes tiltással élni

A teljes tiltás indoklása, miszerint csakis így dönthető el egy szálláshirdetésről, hogy szabályos-e, már nem állja meg a helyét. A jogszabályi változások lehetővé tették az önkormányzat számára, hogy ellenőrizze a regisztrációs számokat, így már a hirdetésből kiderül, ha hamis azonosítót adtak meg vagy ha az nem legális szálláshelyhez kapcsolódik. A kerületi hirdetések több mint harmadát kitevő

illegális kiadásoknak a tevékenység felügyeletére kijelölt jegyzőnek kötelessége is gátat szabni. Nem vitás, hogy nehezebb a jogszabály által előírt feladatot ellátni, mint a szabálykövető kiadást egy rendelettel ellehetetleníteni. Viszont a gazdasági racionalitás is a kerületeket illető, eltitkolt idegenforgalmi adók beszedését indokolja a mi adónkról való lemondás helyett.

Soproni Tamás válasza:

“Mindemellett természetesen nagyon fontos, hogy az illegális szálláshelyeket felszámoljuk, a kereskedelmi hatóságunk folyamatosan monitorozza is hirdetéseket, helyszíni szemléket tart. Ám hiba volna abban az illúzióban ringatni magunkat, hogy ezzel egy csapásra minden olyan probléma megoldódna, amit a rövidtávú szálláshelyek működése okoz a kerületnek. A lakhatási problémák, az elnéptelenedés, a működésképtelen társasházi közgyűlések, a zaj- és köztisztasági problémák a szabályosan működtetett szálláshelyek velejárói is lehetnek.”

A “nagybefektetők” helyett a terézvárosi kisvállalkozások isszák meg az intézkedés levét

A helyi boltok forgalmát csökkenteti a piackorlátozás, miközben az önkormányzat máris a terheik növelésére kényszerült az építményadó 18%-kal való emelésével. A hírekből az is [kiderült](#), hogy aki tényleg “nagy” szálláshelykiadó, az úgylis kikerüli a szabályozást. Csak a szállodák profitálnak a döntésből, és virágzik a feketézés, miközben a szabálykövető lakáskiadók ellehetetlenülnek.

Soproni Tamás válasza:

“És ha már befektetők: értem, hogy a Central Passage funkcióváltása miatt igazságtalannak érzik a helyzetet. Ez az épülettömb azonban a nagyon ritka kivételek közé tartozik. Egyrészt azért, mert itt nincsenek lakók, így a vendégek legfeljebb egymás éjszakai nyugalma zavarhatják, másrészt ők meg tudják oldani a szálláshely-típusváltást, és tovább tudják üzemeltetni a szálláshelyeiket. Az egyéb- és magánszálláshely kategóriáról kereskedelmi szálláshely kategóriára való váltás viszont egy sor követelményt is von maga után. Ezek a szálláshelyeken lényegesen változniuk kell a körülményeknek: egyebek mellett recepciót kell üzemeltetniük, reggelit kell biztosítaniuk, kell személyzet és ténylegesen elérhető üzemeltető, akivel gond esetén kapcsolatba lehet lépni, és intézkedésre bírni. Ezt a váltást a klasszikus társasházi airbnb-k jellegükből adódóan nem tudják megtenni; nagy többségében pedig ilyenek adják az airbnb-típusú szálláshelyeket.”

Bízunk benne, hogy a fentiek fényében újragondolja a rendeletet, és figyelembe veszi a terézvárosi lakosok és vállalkozások érdekeit.

Soproni Tamás válasza:

“Az álláspontunk változatlan: a többségi döntéssel egyetértve előrébb való a lakhatáshoz, az otthonhoz és a nyugalomhoz való jog, mint az anyagi érdekek. A rendeletünket tehát nem módosítjuk, és ha kell, a Kúria előtt is megvédjük az igazunkat.

...

Tudjuk, hogy vannak olyan családok, amelyeknek egyetlen lakás kiadása adja a megélhetését, akik szívüket-lelküket, sőt az utolsó megtakarításukat beleteszik a vállalkozásba, akik az adott társasházban korrektül jártak el az elmúlt években, és akár nagyobb terhet viseltek a többiekénél a ház felépítésében, tisztán tartásában. Ezt természetesen nagyra becsüljük, és miattuk is gondoltuk azt, hogy a nem szavazatok mellett is komoly érvek voltak. A hozzánk érkezett panaszáradatból következően azonban nem az ilyen szállásadók voltak többségben, és a lakhatási kérdések mellett ez is komoly alap volt arra, hogy lépünk kell a szabályozás felé. A hosszú távú lakáskiadás viszont ezentúl is lehetőséget ad majd arra, hogy a szabadon álló ingatlanjából mindenki bevételre tehessen.

Továbbra is a közösségi érdekek szíves megértését, és a döntésünk elfogadását kérem Önöktől.”

Soproni Tamás válaszelevelének egyéb részei:

“Minden bizonnyal nyomon követték, hogy a rövid távú szálláshelyekről szóló szavazás előtt milyen érveket és ellenérveket sorakoztattunk fel, ezért ezeket most nem ismételném meg, de újfent szeretném rögzíteni, hogy számunkra is komoly dilemmát okozott a kérdés. Két dologban voltunk biztosak: átfogó törvényi szabályozás híján nekünk kell lépünk valamit az Airbnb-vel járó problémák kezeléséhez, és hogy ezt a lehető legszélesebb véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása mellett szeretnénk végiggondolni.”

“... a hosszú távra bérelhető ingatlanok. Ezt az ingatlanhasznosítási módot 50 százalékos építményadó-kedvezménnyel egyébként mi is ösztönözzük - ezt az Önök figyelmébe is ajánlom!”

“Sára Botond főispán és kormányhivatala pedig mintha vitába szállt volna a kormánnyal, hiszen a napokban szólított fel, hogy a vállalkozás szabadságára való tekintettel módosítsuk a rendeletünket. A terézvárosiak döntésétől számítva közel egy évig tartott, hogy egy jogi szempontból rendkívül gyenge, politikailag viszont annál árulkodóbb indoklással próbálják megakadályozni a döntésünk véghezvitelét. “

“A rövid távú szálláshelykiadást már a megjelenést követően, a 2010-es évek közepén kellett volna törvénnyel szabályozni (például alapterületi korláttal, és azzal, hogy egy személy egyetlen magánszálláshelyet üzemeltethet, az pedig üzemeltetést legfeljebb egy fő bevonásával teheti). Ehhez hasonló intézkedésekkel kiszűrhetők lettek volna az ingatlanárakat felverő befektetők, és a közösségi együttélés szabályainak betartatásával sem lenne gond.
”

Budapest, 2025.07.01.

100 terézvárosi házigazda

név	reg. szám	név	reg. szám
Abonyi Tamás	123109/2024	Dávid Katalin	781/2017
Altmár Katalin	123770/2024	Domján Attila	559/2015
Antal Szilárd Tamás	939/2016	Eperjesi Mihály	122492/2023
Árvay Mária Judit	217/2018	Erdész Zsombor Bálint	123345/2024
Dr. Bakos Boglárka	123397/2024	Fehérváry Katalin	712/2016
Bakó Enikő	122379/2022	Ferencz Zsuzsa	814/2017
Balázs János Péter	123482/2024	Dr. Futóné dr. Komáromi Dóra	123386/2024
Benedek Áron	537/2013	Gál Hajnal	175/2016
Bodócs Gabriella	231/2015	Gecse Andrea	994/2017
Bognár Judit	106/2018	Gruner Károly	817/2016
Borbás Buda	122666/2023	Gyarmati Gábor	122638/2023
Brandt Bjorn	105/2016	Gyenes Olyun-Erdene	122902/2023
Bukva Vince	354/2019	Gyurik János	389/2018
Cristiano Siepi	123077/2024	Hajdu József	777/2017
Czeglédy Zoltán	122315/2021	Dr. Haraszti Márton	699/2013
Cserta József	207/2017	Dr. Harron Tünde	122422/2022

Illés Péter	122736/2023	Palotás Gábor	817/2017
Dr. Inacsovsky Judit Rita	123576/2024	Pickermann Eliane	883/2017
Jávorkai Péter	1022/2017	Prest Andrew John	123377/2024
Dr. Kaszás Kocijancic Gizella	123763/2024	Rácz Edit	122489/2022
Kása Attila	274/2017	Radnai György	479/2017
Kemecseiné Dr. Kozma Erzsébet	123119/2024	Rákai Balázs	123304/2024
Keszei Balázs	122048/2018	Ribarics Ádám	122075/2019
KIMMEL JÁNOS	1084/2017	Sardar Wahid	123902/2025
Kis Csaba	122106/2020	Schiller Katalin	606/2015
Kiss Csaba	123329/2024	Schumickyné dr. Práda Judit	507/2015
Kochan Radoslav	122428/2022	Shaked Tal	123184/2024
Kovács István	122429/2022	Shi Yong	417/2016
Koyuncu Nüket	122647/2023	Sipos Dávid Ágoston	123185/2024
Krányák Dóra	123363/2024	Stratonova Oksana	123297/2024
Lányi Judit	199/2010	Süveges Nóra	122228/2020
Lehotzky Krisztián	356/2017	Szabó Eszter	508/2015
Lovas Beáta Csilla	123088/2024	Szántó Éva	91/2017
Lovász Tamás	123003/2023	Sziklai Ádám	526/2017
Lőrincz József	122513/2023	Szilágyi Balázs	122650/2023
Magyar Zsolt	122850/2023	Szűts Veronika	122383/2022
Mándy Gabriella	122425/2022	Tomcsányi Balázs	122449/2022
Marchitelli Patrick	123218/2024	Tomcsányi Géza Ödön	122949/2023
Marelin Péter	122609/2023	Tomcsányiné Dr. Ricz Zsuzsanna	716/2017
Marsi Norbert	123486/2024	Tóth Csaba	122598/2023
Mokánszky Milán	122381/2022	Tóth Livia	876/2014
Molnár-Kovács Anett	123018/2023	Török János Attila	123008/2023
Mózes Emma Klára	123457/2024	Urbán Réka	123206/2024
Mrlyák Ferenc	123708/2024	Váradi Anikó	123526/2024
Németh Krisztina	542/2017	Varga Balázs	123516/2024
Németh Viktor György	427/2015	Wágner Dezső Miklós	122691/2023
Ócsai Noémi	123010/2023	Wágner-Szabó Krisztina	365/2017
Oláh Zoltán	123011/2023	Wiezner Katalin	123557/2024
Oszlászki Géza	122095/2020	Wolff Kornél Roland	122782/2023
Oszlászkiné Gyebróczki Márta	122093/2020	Zsiros László	123108/2024