



A KÖZÖSSÉGI GAZDASÁG – COLLABORATING,
SHADOW ECONOMY – TERJEDÉSE
MAGYARORSZÁGON 2010 ÓTA, 2014-15 KÖZÖTT A
KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYEK PIACÁN, S ANNAK
HATÁSA KÜLÖNÖSEN BUDAPEST TURIZMUSÁRA

2016.07.28.

Tartalom

A BUDAPESTEN GYORSAN TERJEDŐ LAKÁSKIADÁS PLUSZ FORGALMAT GENERÁL A FŐVÁROSI TURIZMUSBAN MŰKÖDŐ KKV-K SZÁMÁRA, DE ANNAK ÚJRASZABÁLYOZÁSA SZÜKSÉGES.....		2
1.	BEVEZETŐ	3
2.	FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSOK - JAVASLATOK.....	4
2.1.	Rövid távon kiadásra kerülő lakások és a szállodák kínálatának – szobaszámának - és az ezekben megjelenő vendégéjszakák számának alakulása Budapesten.....	4
2.2.	Következmények – cheap destination image, nem lakáson belüli szobák, hanem egész lakások bérbeadása, adóelkerülés, fekete foglalkoztatás terjedése, nagyobb bérházakon belül több lakás közös, szállodaszerű üzemeltetése.....	5
2.3.	Adatszolgáltatás	6
2.4.	Szabályozás.....	6
2.5.	Adózás	7
2.6.	Foglalási portálokkal való együttműködés, azok tevékenységének szabályozása	7
2.7.	Ellenőrzés	7
3.	RÉSZLETES ELEMZÉS	8
3.1.	A LAKÁSKIADÁS NEMZETKÖZI TERJEDÉSE	8
3.2.	HAZAI TAPASZTALATOK.....	8
4.	MELLÉKLETEK.....	10
4.1.	sz. melléklet – NEMZETKÖZI PÉLDÁK A LAKÁSOK RÖVIDTÁVON TÖRTÉNŐ BÉRBEADÁSÁRA.....	10
4.2.	sz. melléklet – A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK TERJEDÉSÉVEL KAPCSOLATOS HOTREC ÁLLÁSFOGLALÁS	11
4.3.	sz. melléklet - MAGÁNSZÁLLÁSOK SZÁMÁRA VONATKOZÓ ORSZÁGOS ÉS BUDAPESTI ADATOK 2010- 2015 (KSH)	14
4.4.	sz. melléklet – KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYEK KAPACITÁSA ÉS AZ EZEKBEEN REGISZTRÁLT BEL- ÉS KÜLFÖLDI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA BUDAPESTEN, PRÁGÁBAN ÉS BÉCSBEN 2014-15-BEN.....	16
4.5.	sz. melléklet – KIVONAT A 239/2009. (X.20.) KORM. RENDELETBŐL.....	17

A BUDAPESTEN GYORSAN TERJEDŐ LAKÁSKIADÁS PLUSZ FORGALMAT GENERÁL A FŐVÁROSI TURIZMUSBAN MŰKÖDŐ KKV-K SZÁMÁRA, DE ANNAK ÚJRASZABÁLYOZÁSA SZÜKSÉGES

Az MSZÉSZ 2015 után 2016-ban is elemezte a lakáskiadás terjedését, hatását elsősorban Budapesten, s ennek alapján az alábbi javaslatokat fogalmazza meg:

1. A jelenlegi szabályozás felülvizsgálata szükséges. Azt fogyasztóvédelmi, a vendégek biztonsága szempontjából fontos kritériumokkal – tűz, vagyonbiztonság, akadálymentességi, stb. – szükséges kiegészíteni.
2. Ugyanazt a bejelentési kötelezettséget kell előírni magánlakások bérbeadóinak – schengeni egyezmény – mint amit a szállodáknak kell teljesíteni.
3. Ugyancsak javasoljuk, hogy a bérlakásokat rövid távon ne lehessen bérbe adni, hogy társasházakban levő magántulajdonú lakások esetében a társtulajdonosok hozzájárulása legyen szükséges a rövid távú bérbeadásához. Megfontolandónak tartjuk, hogy a lakások bérbeadásának szabályozásánál tegyenek különbséget a rövid – 30 napnál rövidebb – és annál hosszabb távú bérbeadás között.
4. Megfontolásra javasoljuk, hogy nemzetközi példák szerint a rövid távú bérbeadásnál korlátozzák az évi bérbeadás napjainak számát (pl. 60-90-120 napra), limitálják az alkalmanként bérbeadásra kerülő napok számát.
5. Álláspontunk szerint vizsgálni szükséges az ún. „lakás hoteleket” – mikor egy üzemeltető bérel több lakást a tulajdonosoktól, s azokat szállodaszerűen működteti – hogy azok milyen működési engedéllyel rendelkeznek, mennyiben felelnek meg a szállodákra előírt tűzrendészeti, akadálymentességi, fogyasztóvédelmi, stb. követelményeknek. Ezt indokolja, hogy egyes „lakáshotelek” akár 50 – 100 lakást működtet szállodaszerűen.
6. Tekintettel arra, hogy a fővárosban lakásonként – annak elhelyezkedésétől, felszereltségétől, minőségétől, méretétől, az idénytől függően – éjszakánként 25-40.000 Ft-os, vagy annál is magasabb árat el lehet érni, javasoljuk a jelenlegi szobánkénti 32.000 Ft éves átalányadó mértékének felülvizsgálatát Budapesten.
7. Mivel a nemzetközi és hazai tapasztalatok szerint is jelentős az engedéllyel nem rendelkező lakások szerepeltetése a foglalási portálokon, magas az adóelkerülés, hazai szabályozásra lenne szükség külföldi példák szerint – a lakáskiadást közvetítő portálokra. Elő kellene írni, hogy ezek kizárólag engedéllyel rendelkező lakásokat forgalmazzanak, honlapjukon tüntessék fel a lakások engedélyének számát, rendszeresen szolgáltatassanak adatokat az önkormányzatoknak, az adóhivatal felé a lakásokban megfordult vendégek, vendégéjszakák számáról, a lakástulajdonosok részére átutalt díjakról.
8. A magánlakások bérbeadására vonatkozó jelenlegi KSH adatszolgáltatást – ami évente júniusban ismerteti az előző évben településenként, bérbeadásra vonatkozó engedéllyel rendelkező lakások, szobák, valamint az ezekben regisztrált bel-és külföldi vendégéjszakák számát – át kell alakítani. Ezt úgy kell módosítani, hogy legalább negyedévente közöljenek adatokat a rövid távon kiadásra kínált lakások, szobák számáról, az azokban megfordult összes, bel- és külföldi vendég, az általuk eltöltött vendégéjszakák számáról, a külföldi vendégek nemzetiségenkénti megoszlásáról, a magánlakások településenkénti árbevételéről.

1. BEVEZETŐ

Az MSZÉSZ már 2015 augusztusában készített egy elemzést – ami megtalálható a www.hah.hu honlapon – a közösségi gazdaság megjelenéséről a hazai kereskedelmi szálláshelyek piacán, annak helyzetéről, magyarországi szabályozásáról. Javaslatokat fogalmazott meg, melyeket eljuttatott a turizmus állami irányításának képviselőihez, melyeket azonban sajnálatos módon nem tartottak szükségesnek figyelembe venni.

Jelen anyagban az MSZÉSZ áttekintette az ún. „a lakások rövid távú bérbeadásának” elmúlt évben végbement terjedését nemzetközi szinten és Budapesten, annak szabályozására tett kísérleteket külföldi példák alapján, illetve ismételten javaslatokat tesz erre vonatkozóan.

Magyarországon a 2010-et követő években a rövid távon történő lakáskiadás első sorban Budapesten gyors ütemben terjedt. **A KSH adatai szerint országos szinten 2010 -15 között az ún. „üzleti célú egyéb”, azaz bérbeadásra regisztrált magánlakások száma 38.307-ről, 37.253-ra (index: 97,2%) csökkent, ezzel szemben Budapesten 1.492-ről 4.047-re nőtt (index: 271%). Az utóbbiakban a bérbeadásra kerülő szobák száma a 2010-ben 2.123, 2015-ben már 8.848 volt. (index:416,8%). 2016 nyarán az AirBnB-n 5.000 felett, a booking.com portálon több, mint 2.000 lakás szerepelt a fővárosban.**

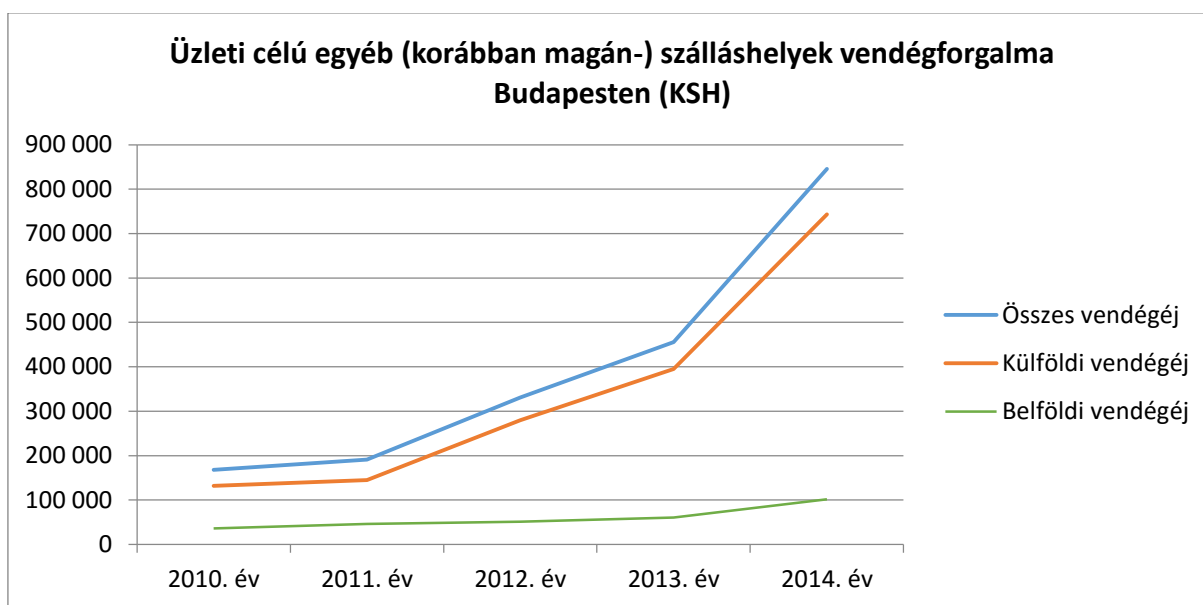
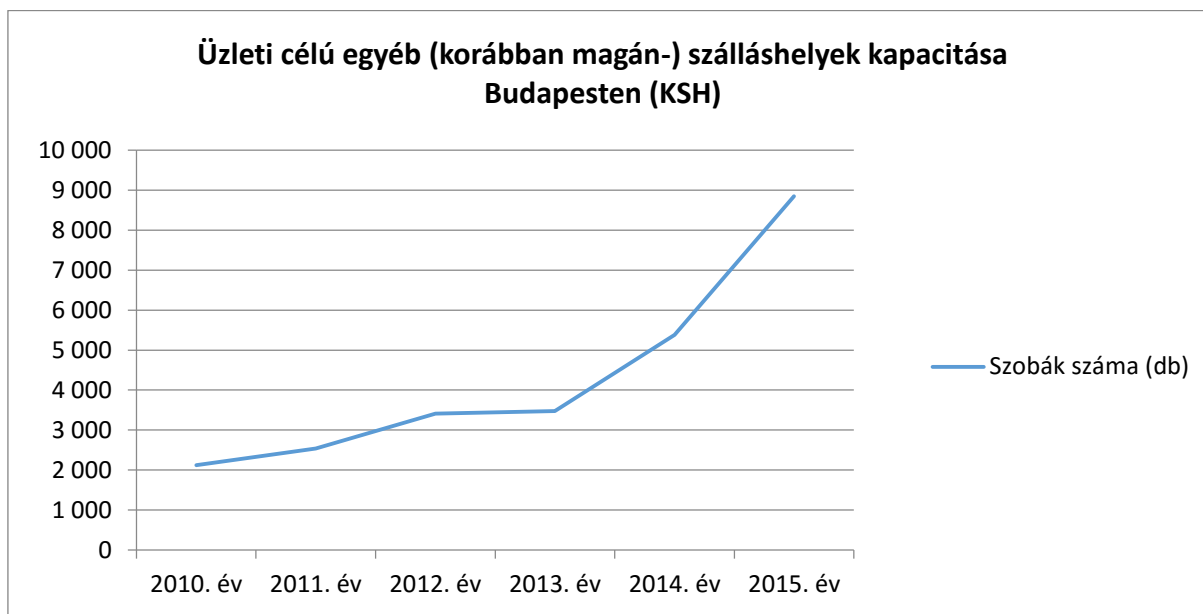
A magánlakásokat kereső külföldi vendégek körében Budapest növekvő népszerűségét mutatja, hogy a www.skift.com 2016. májusi elemzése szerint 2015-ben az AirBnB portálon az Erzsébetváros volt a 13. legtrendibb úti cél, ahol a forgalomnövekedés egy év alatt 145% volt.

Magyarországon bár a lakások rövid távú bérbeadása engedélyhez kötött, de a bérbeadóknak csupán minimális követelményeknek kell megfelelniük – különösen a szálloda üzemeltetőkhöz képest – ezért működési költségeik összehasonlíthatatlanul alacsonyabbak, így azoknál sokkal alacsonyabb árakon tudnak megjelenni esetenként a szállodákat is forgalmazó portálokon, ezért aránytalan versenyelőnyt élveznek.

Az MSZÉSZ álláspontja szerint a magánlakások rövid távú bérbeadása olyan vendégkört hoz Budapestre, amely a fővárosi kisvállalkozások – éttermek, bárók, fürdők, taxik, stb. – számára jelentős forgalmat generál, azaz ezt a tevékenységet nem betiltani, hanem a nemzetközi példák, a HOTREC e témában készített állásfoglalása szerint újra szabályozni szükséges. (4.1., 4.2. sz. melléklet)

2. FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSOK - JAVASLATOK

2.1. Rövid távon kiadásra kerülő lakások és a szállodák kínálatának – szobaszámának - és az ezekben megjelenő vendégéjszakák számának alakulása Budapesten



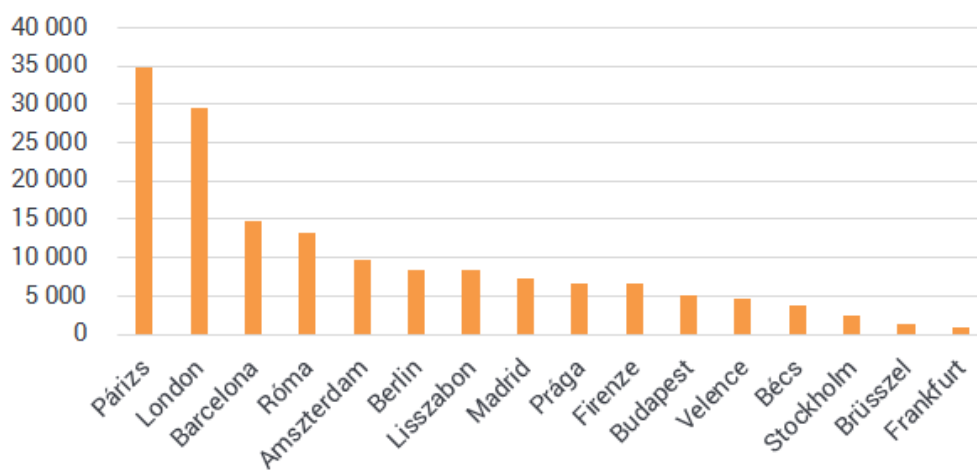
A fenti grafikonok részletes adatai a 4/3. sz. mellékletben található, melyek a következő lényeges változásokat mutatják:

- Míg a magánlakásokban bérbeadásra kínált szobák száma 2010-15 között Budapesten **+317%-kal**, ugyanebben az időszakban az ezekben regisztrált összes vendégéjszaka **+640%-kal**, a külföldi vendégéjszaka **+740%-kal** nőtt.

- Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy ugyanebben az időszakban a fővárosban a szállodai szobák száma +5,2%-kal, az összes vendégéjszaka száma +42,4%-kal, a külföldi vendégéjszakák száma csupán +44,7%-kal nőtt.
- Míg 2010-ben a magánlakásokban regisztrált külföldi vendégéjszakák a szállodákban regisztráltaknak 2,7%-át, 2015-ben már 15,5%-át tették ki.

Nemzetközi összehasonlításban Budapesten magas a főleg turisták számára bérbeadásra kerülő magánlakások száma. Feltűnő, hogy míg fővárosunkban kb. 5000, addig Bécsben 4000 körül van az Airbnb-n kínált lakások száma, miközben Bécsben a szállodákban és panziókban levő szobakapacitás 70%-kal, a külföldi vendégéjszakák száma 51%-kal volt több, mint Budapesten 2015-ben. (4.4. melléklet)

**Airbnb szálláshelyek száma Európa fő turista
célpotjaiban (db)**



Forrás: Airdna, Portfolió

2.2. Következmények – cheap destination image, nem lakáson belüli szobák, hanem egész lakások bérbeadása, adóelkerülés, fekete foglalkoztatás terjedése, nagyobb bérházakon belül több lakás közös, szállodaszerű üzemeltetése

- A bérbeadásra kínált magánlakások számának gyors ütemű növekedése különösen a Malév csődjét követően – mikor annak helyét „fapados légitársaságok” vették át – elősegítette a kevesebbet költő külföldi – főleg brit – vendégkör átlagot meghaladó dinamikus bővülését. **Ez – vitathatatlan gazdasági haszna mellett – hozzájárult Budapest „cheap destination” image-nek kialakulásához.**
- A nemzetközileg tapasztaltakhoz hasonlóan Budapesten is megjelent az a jelenség, hogy a lakástulajdonosok már nem egy-egy szobát kínálnak bérbeadásra, hanem teljes lakásokat.
- Megjelentek a hazai és külföldi befektetők, amelyek kifejezetten bérbeadás céljára vásárolnak lakásokat a külföldiek által kedvelt – VI., VII., - kerületekben, a Belvárosban.
- Mindez hozzájárult, hogy a Király utca – Gozsdu udvar – környékén a már korábban létrejött „romkocsmák” száma tovább nőtt, számos új vendéglátó üzlet nyílt meg, „kialakult, s tovább terjeszkedik az ún. bulinegyed”.

- A bérbeadásra kínált lakások egy része regisztráció nélkül – adófizetés elkerülésével – jelenik meg az azokat forgalmazó portálokon.
- A bérbeadásra kínált lakások jelentős részének takarítását, karbantartását nem a tulajdonosok, hanem alvállalkozók végzik, akiknél valószínűsíthető a magas arányú fekete foglalkoztatás.
- A „bulinegyedben” megszorodott az olyan ún. „lakáshotelek” száma, mikor vállalkozók lakástulajdonosoktól hosszú távra bérbe vesznek lakásokat, melyeket szállodaszerűen üzemeltetnek, visznek piacra, miközben nem kell megfelelniük a szállodákra előírt szigorú tűzvédelmi, biztonsági, vagyonvédelmi, megközelíthetőségi, stb. követelményeknek. Ilyen „lakáshotelekben” esetenként 50-100 lakás is található.
- **Mivel a lakások fentiek szerinti bérbeadása – maga az üzemeltetés sokkal kevesebbe kerül, mint a sokféle hatósági, minőségi követelménynek, adózási előírásnak megfelelni köteles – szállodák működtetése, ezért előbbiek sokkal alacsonyabb árakon jelennek meg a piacon – sokszor a szállodákkal azonos foglalási portálokon – negatívan hatnak a hotelek üzletmenetére, ár színvonalára.**

2.3. Adatszolgáltatás

- A magánlakások jelenleg az önkormányzatok felé adatszolgáltatásra kötelezettek. Eszerint rendszeresen meg kell adják a náluk lakó bel és külföldi vendégek, az azok által eltöltött vendégéjszakák számát.
- A KSH ezen adatok összesítésével évente júniusban megjelenteti, hogy az előző évben országos szinten, településenként, így Budapesten hány lakás – szoba – rendelkezett lakáskiadásra vonatkozó engedéllyel, s ezekben hány bel és külföldi, illetve összes vendégéjszaka realizálódik.
- **Az MSZÉSZ álláspontja szerint ezt az adatszolgáltatást át kell alakítani, ki kell bővíteni. Évi egy alkalom helyett legalább negyedévente közzé kellene tenni a rövid távon kiadásra kínált lakások, szobák számát, az azokban megfordult összes, bel és külföldi vendég, az általuk eltöltött vendégéjszakák számát. Ezen kívül a külföldi vendégek nemzetiségenkénti megoszlását, továbbá a magánlakások településenkénti árbevételét.**

2.4. Szabályozás

- Az ún. közösségi szálláshelyekre – rövidtávon bérbeadásra kerülő lakásokra – vonatkozó szabályozás a 239/2009.(X.21.) Kormányrendeletben található 4.5.sz. melléklet.
- Eszerint a lakáskiadás engedélyköteles. Ugyanakkor a rendeletben meghatározott feltételek – különösen a kereskedelmi szálláshelyekhez, szállodákhoz, panziókhoz hasonlítva – minimálisak.
- **A jelenlegi szabályozás felülvizsgálata szükséges. Azt a vendégek biztonsága szempontjából fontos kritériumokkal – tűz, vagyonbiztonság stb. – javasoljuk kiegészíteni**
- **Ugyanazt a bejelentési kötelezettséget kell előírni magánlakások bérbeadóinak – schengeni egyezmény – mint amit a szállodáknak kell teljesíteni**
- **Ugyancsak javasoljuk, hogy a bérlakásokat rövid távon ne lehessen bérbe adni, hogy társasházakban levő magántulajdonú lakások esetében a társtulajdonosok hozzájárulásával lehessen lakásokat rövid távon bérbe adni**
- **A lakáskiadásnál foglalkoztatottak – takarítás, karbantartás – esetében is a munka törvénykönyve szerinti követelmények betartása legyen kötelező**
- **Megfontolásra javasoljuk, hogy a rövid távú bérbeadásnál korlátozzák az évi bérbeadás napjainak számát. 60-90-120 napra, ellimitálják a bérbeadásra kerülő napok számát.**

- **Megfontolandónak tartjuk, hogy a lakások bérbeadásának szabályozásánál tegyenek különbséget a rövid – 30 napnál rövidebb - és annál hosszabb távú bérbeadás között**
- **Vizsgálni kell az ún. „lakás hoteleket” – mikor egy üzemeltető bérel több lakást a tulajdonosoktól, s azokat szállodaszerűen működteti – hogy azok milyen működési engedéllyel rendelkeznek, mennyiben felelnek meg a tűzrendészeti, akadálymentességi, fogyasztóvédelmi, stb. követelményeknek. Ezt indokolja, hogy egyes „lakáshotelek” akár 50 – 100 lakást működtet szállodaszerűen.**

2.5. Adózás

- A hazai szabályozás szerint a lakását rövid távon bérbeadó választhatja az ún. átalányadót, ami évente szobánként 32.000 Ft, ami után további 20% EHO fizetendő.
- **Tekintettel arra, hogy Budapesten lakásonként – annak elhelyezkedésétől, felszereltségétől, minőségétől, méretétől, az idénytől függően – éjszakánként 25-40.000.- Ft -os, vagy annál is magasabb árat el lehet érni, javasoljuk a jelenlegi éves átalányadó mértékének felülvizsgálatát Budapesten.**

2.6. Foglalási portálokkal való együttműködés, azok tevékenységének szabályozása

- A magánlakások piacra jutását, forgalmazását a különféle foglalási portálok – Airbnb, booking.com stb. – teszik lehetővé. Ezeknek meghatározó szerepük van a lakásokat foglalók tájékoztatásában, a vendég és a lakástulajdonos közötti kommunikációban, elszámolásban, stb.
- **Mivel a nemzetközi és hazai tapasztalatok szerint is jelentős az engedéllyel nem rendelkező lakások szerepeltetése a foglalási portálokon, magas az adóelkerülés, hazai szabályozásra lenne szükség külföldi példák szerint – a lakáskiadást közvetítő portálokra. Elő kellene írni, hogy ezek kizárólag engedéllyel rendelkező lakásokat forgalmazzanak, honlapjukon tüntessék fel a lakások engedélyének számát, rendszeresen szolgáltatassanak adatokat az önkormányzatoknak, az adóhivatal felé a lakásokban megfordult vendégek, vendégéjszakák számáról, a lakástulajdonosok részére átutalt díjakról.**

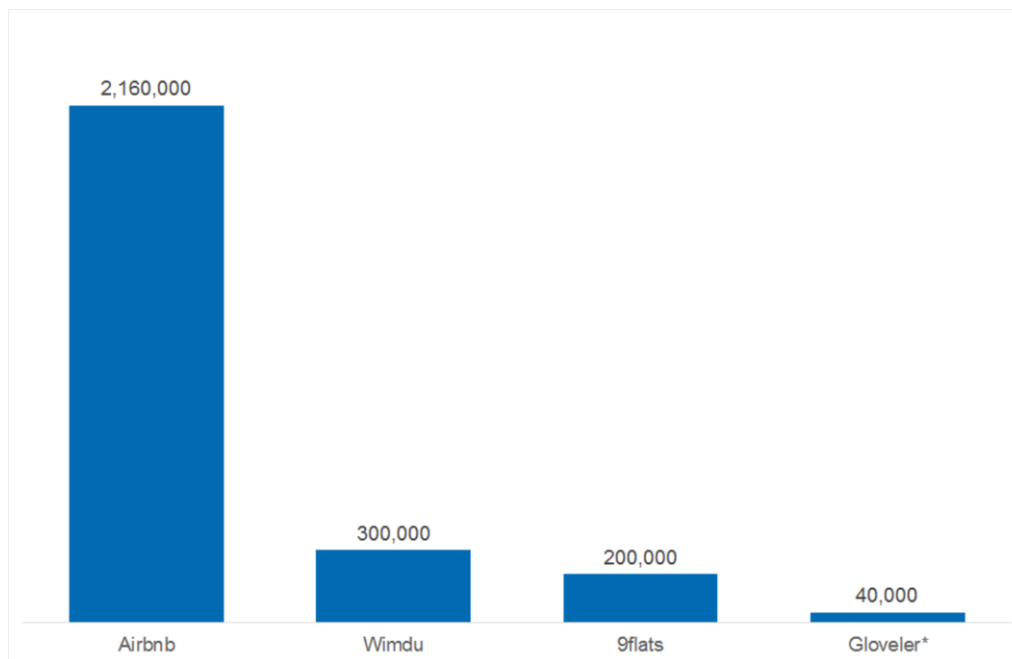
2.7. Ellenőrzés

- A tapasztalatok szerint magánlakások rövid távú bérbeadására egyre inkább az jellemző, hogy jelentős részben befektetési céllal vásárolt lakásokat visznek a tulajdonosok piacra, egyre inkább növekszik azok száma, akik 2, vagy több lakással vannak jelen a foglalási portálokon. Ezeknél már messze nem arról van szó, hogy a tulajdonos gondoskodik a vendégről, kitakarítja a lakást, stb. Ehelyett a takarítási, karbantartási munkák elvégzésével magánszemélyeket, alvállalkozókat bíznak meg, akik sokszor bejelentés nélkül, „feketén” dolgoznak.
- **Tekintettel a lakások rövid távú bérbeadásánál nemzetközileg és Magyarországon is tapasztalt adóelkerülés, fekete foglalkoztatás magas arányára, folyamatos adóügyi, munkaügyi ellenőrzés szükséges.**

3. RÉSZLETES ELEMZÉS

3.1. A LAKÁSKIADÁS NEMZETKÖZI TERJEDÉSE

A nemzetközi szinten legnagyobb magánlakás-közvetítő portálok kínálata



Az Európai Bizottság 2016-ban készült tanulmánya szerint a magánlakások nemzetközi piacán a fenti grafikonon láthatók a meghatározó szereplők.

Közöttük a 2008-ban alapított Airbnb növekedett a leggyorsabban, amely 2010-ben 45 ezer, 2015-ben közel 16 millió vendéget fogadott. Piaci dominanciáját, túlsúlyát mutatja, hogy az Airbnb honlapján 2.160 ezer, a Wimdu-n 300 ezer, a 9flats kínálatában 200 ezer, a Gloveler esetében csak 40 ezer lakás/szoba szerepelt a múlt évben. Az AirBnB Magyarországon – Budapesten – is a domináns szereplő a magánlakások bérbeadásának piacán.

3.2. HAZAI TAPASZTALATOK

A hazai tapasztalatok a lakások rövid távú bérbeadásának piacán azonosak a nemzetköziakkal a következők szerint:

- A rövid távon bérebeadásra kínált lakások száma Magyarországon első sorban Budapesten az utóbbi években rohamosan nőtt. Ez látható a KSH adatai szerint a 4/1.sz. mellékletben.
- A lakástulajdonosok egyre kevésbé „szobákat” adnak bérebe a maguk által is használt lakásban, hanem teljes lakásokat. A vendégek is főleg ezeket keresik.
- Megjelentek a bel- és külföldi befektetők, hogy Budapesten – a Belvárosi kerületekben – bérbeadás céljából vásároljanak ingatlanokat.
- Növekszik a több lakást bérbeadó száma.
- Mind ezek az ingatlanárak, a lakbérek gyors növekedését okozzák.

- Megjelentek Budapesten is a „LAKÁS HOTELEK”.
- A nemzetközi tapasztalatokhoz hasonlóan már Budapesten is lehet találkozni azzal a jelenséggel, amikor egy-egy üzemeltető – elsősorban a belvárosban a VI., V(II. kerületben – egy vagy több lakóépületen belül a tulajdonosoktól több lakást bérbe vesz, majd azokat „egyéb üzleti szálláshelyként” regisztrálva, de valójában szállodaként üzemelteti. A lakásokat részben saját honlapján, részben ismert szobafoglalási portálokon – Booking.com – forgalmazza. Az egyes kerületi önkormányzatok honlapjain – ahol a bérbeadásra kínált, regisztrált lakások megtalálhatók – több példa látható. Ilyen pl. az Opera Residence, Senator Apartments, 7Seasons Apartments.

Az egyik – nagy számú lakást „hotel szerűen” működtető – Kft.-ről néhány adat:

- A Kft. mérlegbeszámolója szerint 2014-ben 81 lakást, 2015-ben már mintegy 90 lakást üzemeltettek.
- 2014-ben nettó ár bevétele 538,1 millió Ft volt (amelyből 73,8 millió Ft belföldi, 464,3 millió Ft külföldi vendégektől származott).
- 2015-ben a Kft. nettó árbevétele 731,8 millió Ft-ra nőtt (ebből a belföldi árbevétel 66,3 millió Ft, a külföldi 665,5 millió Ft). A forgalom növekedése 1 év alatt 36% volt.
- A Kft. 2014-ben 25,1 főt, 2015-ben 41,3 főt foglalkoztatott.

Ilyen és hasonló példák miatt szükséges lenne azt ellenőrizni, hogy „egyéb üzleti szálláshelyként” regisztrált nagy számú lakást milyen működési engedély alapján tudnak szálloda szerűen üzemeltetni, mennyiben felelnek meg a szállodákra vonatkozó tűzvédelmi, munkavédelmi, közegészségügyi, akadálymentességi, egyéb hatósági előírásoknak.

4. MELLÉKLETEK

4.1. sz. melléklet – NEMZETKÖZI PÉLDÁK A LAKÁSOK RÖVIDTÁVON TÖRTÉNŐ BÉRBEADÁSÁRA

FRANCIAORSZÁG

- A „digitális - ún. Lemaire-törvényben” – amelyről várhatóan 2016 őszén szavaz a francia törvényhozás – fogják szabályozni ezt a tevékenységet.
- Eszerint lakások rövid távú bérbeadása engedélyhez kötött. A lakásokat forgalmazó on-line platformok kötelesek feltüntetni az egyes lakások engedélyének számát.
- Az on-line portálok kötelessége, hogy egyértelműen tájékoztatást adjanak a szerződéses felek – a lakás bérbe adója és bérbe vevője – jogairól, kötelezettségeiről, az adózásról stb..
- Egy lakást rövid távon bérbe adni évente maximum 120 napig lehet. A portálok kötelesek nyilvántartani, hogy egy-egy lakást hány napra adtak bérbe az év során, s erről az önkormányzatot tájékoztatniuk kell annak kérésére.
- A törvényben előírtakat ellenőrizni fogják, szigorúan büntetik annak megszegőit.

BERLIN

- A német fővárosban 2016-ban – a 2015-ben már az Airbnb portálon kb.15.000 -re emelkedett rövid távon bérbeadásra kerülő lakások száma miatt emelkedő lakbérek okozta problémák következtében – olyan szabályozást vezettek be, ami gyakorlatilag megtiltja, hogy teljes lakások szerepeljenek az on-line portálok kínálatában. Ez annyit jelent, hogy kizárólag a tulajdonos által lakott lakásban levő szobák adhatóak ki.

NEW-YORK

- A városi önkormányzat egy olyan szabályozást készül bevezetni, amely megtiltja, hogy lakásokat 30 napnál rövidebb időre – tehát rövid távon – adjanak bérbe, hogy ilyen lakás ajánlatok megjelenjenek az on-line platformok kínálatában.
- A szabályozás megsértőit első alkalommal 1.000 USD, harmadik alkalommal 7.000 USD büntetés megfizetésére kötelezik.

SAN FRANCISCO

- A 2016 nyarán bevezetésre kerülő új városi szabályozás szerint kizárólag engedéllyel rendelkező lakások szerepeltethetők az on-line platformok kínálatában, melyeknek a regisztrációs számot is fel kell tüntetniük.
- A szabályozás megszegőit akár napi 1.000 USD büntetéssel sújthatják.

LOS ANGELES, NEW ORLEANS

- Los Angelesben is engedélyhez kötik a rövid távú lakáskiadást, s a lakásokat forgalmazó portáloknak előírták, hogy azok rendszeresen adatokat szolgáltatassanak a lakások tulajdonosairól, bérbe adóiról, az azokban realizált vendégéjszakák számáról, bevételeiről.
- New Orleans-ban a városban 2016 áprilisában rendezett jazz fesztivál – melyen kb. 20.000 fő foglalt szállás az airbnb portálon magánlakásokban – hívta fel a városvezetés figyelmét, hogy az eddigieknél nagyobb figyelmet kell fordítania erre a tevékenységre. Emiatt olyan szabályozás előkészítésén dolgoznak, amely engedélyhez köti a rövid távú lakáskiadást. Ebben többek között előírnák, hogy a

lakásokban tűzoltó készüléket kell elhelyezni, a lakásokat füst és szénmonoxid érzékelővel kell felszerelni, menekülés jelző táblákat kell azokban elhelyezni. stb.

BARCELONA

- A városi turisztikai hivatalnak kell bejelenteni – a városi szabályozás szerint – a rövid távon bérbbe adni kívánt lakásokat, az engedélyezi ezt a tevékenységet.
- A lakásokat forgalmazó portálok felelősek, hogy kizárólag engedéllyel rendelkező lakásokat szerepeltessenek kínálatukban.
- Eddig alkalmanként 30.000 EUR büntetéssel sújtották a portálokat, ha engedély nélküli lakások is voltak a honlapjukon. A büntetés mértékét maximum 600.000 EUR-ra emelték 2016-ban.

JAPÁN

- Egyes japán városokban – pl. Kiotóban – a becslések szerint a rövid távon bérbeadásra kerülő magánlakások 90%-a engedély nélkül végzi ezt a tevékenységet.
- Az Airbnb portálon jelenleg kb. 20.000 lakás szerepelt Japánból, melyekben több mint 500.000 vendéget fogadtak 2014-ben.
- Egy 2016 nyarán tervezett állami szabályozás szerint évente 180 napban korlátoznák a magánlakások rövid távú bérbeadását.
- A Japán Szállodaszövetség évi 30 napban határozná meg ezt a korlátot.

4.2. sz. melléklet – A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK TERJEDÉSÉVEL KAPCSOLATOS HOTREC ÁLLÁSFOGLALÁS

A HOTREC – az Európai Szállodai és Vendéglátó Szövetségek ernyőszervezete – aggodalommal követi az ún. „lakáshotelek” (lakások kereskedelmi szálláshelyként történő hasznosítása) gyors, kontroll nélküli terjedését. A turisták és egyéb utazók által bérbbe vehető lakások már megjelentek a legjelentősebb szobafoglalási portálokon, azok száma több mint duplája az azokon foglalható különféle kereskedelmi szálláshelyeknek, beleértve a szállodákat. Mindez jogos aggodalomra ad okot a szállodák, panziók stb. üzemeltetői részére. Joggal merül fel részükről, hogy a lakások kereskedelmi célú hasznosításakor megvalósul-e a piaci szereplők közötti fair verseny, azonos követelményeknek, feltételeknek felelnek-e meg a különböző szereplők.

Mivel a magánlakások kereskedelmi hasznosítása számos esetben nincs szabályozva - a HOTREC álláspontja szerint - ez kockázatokat jelent a fogyasztók, a lakáskiadók és a különféle kereskedelmi szálláshelyeket üzemeltetők számára egyaránt.

A HOTREC véleménye szerint minden kereskedelmi szálláshellyel szemben – függetlenül azok típusától – azonos követelményeket kell támasztani szabályozási oldalról az azonos versenyfeltételek és a vendégek érdekében egész Európában.

Ezek a feltételek a következők:

1. Regisztráció

Minden turistáknak, egyéb utazóknak kínált szálláshelyet, azonos jogi követelmények szerint regisztrálni szükséges. Ez biztosítja, hogy minden kereskedelmi szálláshely hivatalosan nyilvántartásba kerül, s megjelenik a turisztikai statisztikákban.

2. Lakóhelyek kereskedelmi hasznosítása

Azonos feltételek és eljárás alapján kell megadni a különféle kereskedelmi szálláshelyeknek a működési engedélyt, beleértve a lakások bérbeadását is. A helyi közigazgatásnak eszerint kell eljárni. Ez azt is jelenti, hogy a bérbeadásra kerülő házban és annak környékén lakók jogait is garantálni kell. Ennek szerepelni kell a működési engedély megadását szabályozó jogi eljárásban.

3. Tisztaság, higiénia

A nemzeti, helyi előírások szerint elő kell írni a higiénia, tisztaságra vonatkozó minimum követelményeket. Ez a kereskedelmi szálláshelyeket igénybe vevő fogyasztók alapvető érdeke.

4. Egészség, biztonság

Tekintettel a vendégek egészségének, biztonságának védelme biztosítására, az adott épület adottságainak figyelembe vételével legalább minimum követelményeket kell meghatározni azokra vonatkozóan. Minden kereskedelmi szálláshelynek rendelkeznie kell tűzbiztonsági igazolással.

5. Ételek

Ha ételfelszolgálásra is sor kerül egy kereskedelmi szálláshelyen – lakásban – mindenütt azonos szabályokat, követelményeket kell alkalmazni élelmiszer higiéniai szempontból.

6. Internet portál felelőssége

Azokat a portálokat – melyeken magánlakások foglalhatók - azonos módon kell kezelni a különféle szobafoglalási portálokkal (OTAs – On – line Travel Agents). Erre vonatkozóan kellő jogi szabályozás van érvényben az EU – ban nemzeti és helyi szinten egyaránt. A szobafoglalási portálokon a kereslet és kínálat találkozik, ezeknek meghatározott jogi, adózási követelményeknek kell megfelelniük, beleértve az átláthatóságot, a felelősséget, a fogyasztók védelmét, amennyiben a vendégeknek panasza lenne.

7. Adózási követelmények

Biztosítani kell, hogy minden kereskedelmi szálláshely és szobafoglalási portál teljesítse az adózási előírásokat. Az átláthatóságnak alapkövetelmény kell, hogy legyen minden turisztikai szolgáltatóhoz hasonlóan. Minden kereskedelmi szállás típushoz hasonlóan, a lakások kiadásának is ÁFA kötelezettnek kell lennie, különben hatalmas aránytalanság alakul ki a szállásadás piacán a piaci verseny területén. Mindazoknak az adófajtáknak – idegenforgalmi adó, stb. – melyek a szállodákra vonatkoznak, érvényesnek kell lenniük más kereskedelmi szállások esetében is.

8. Tájékoztatási kötelezettség

Minden szálláshely típusra azonos tájékoztatási kötelezettséget kell előírni, ami magára a szálláshelyre, az általa nyújtott szolgáltatásokra vonatkozik. A szobafoglalási portálokon

egyértelműen különbséget kell tenni a szállodák és a lakások között tárgyilagosan bemutatva a különbségeket, hogy a fogyasztók világosan megértsék felelősségüket a szobafoglalásnál.

9. Akadálymentesség

Amennyiben a hagyományos kereskedelmi szálláshelyekre vonatkozóan előírják az akadálymentességet, ugyanezen előírásoknak kell vonatkozni minden egyéb kereskedelmi szálláshelyre is.

10. Fenntarthatóság

Amennyiben a hagyományos kereskedelmi szálláshelyek esetében környezetvédelmi előírásokat határoznak meg, ugyanezeknek kell vonatkozniuk minden egyéb kereskedelmi szálláshelyre is.

11. Fogyasztóvédelem

Biztosítani kell, hogy a fogyasztóvédelmi követelményeket – a megfelelő EU direktívával összhangban – érvényesítik minden kereskedelmi szálláshelyre vonatkozó szerződés esetében. (B to C, azaz a hagyományos kereskedelmi szálláshely és a fogyasztó, illetve a C to C, azaz a fogyasztó és a fogyasztó, tehát fogyasztó és lakáshotel közötti jogviszonyban egyaránt)

12. Hatósági ellenőrzés

Minden kereskedelmi szálláshely esetében azonos módon folyamatos ellenőrzésekkel kell biztosítani a követelmények, előírások betartását.

A HOTREC meggyőződése, hogy a szobafoglalási portáloknak kizárólag olyan kereskedelmi szálláshelyekkel – beleértve a lakáskiadást – lehet együttműködni, amelyek fenti követelményeknek megfelelnek, mert csak így biztosíthatók azonos feltételek a fair piaci verseny, a fogyasztók védelme érdekében.

A szállásadás szolgáltatás a turizmus – amely az EU harmadik legnagyobb gazdasági ágazata - meghatározó része. A turizmusnak jelentős hatása van az egész gazdaságra a turisták étel és italfogyasztása, a kereskedelmi szálláshelyek, a közlekedési eszközök igénybevétele, az utazás során történő szórakozás, kiskereskedelmi vásárlások stb. révén. Amennyiben a kereskedelmi szálláshelyek piaca nem kellőképpen szabályozott az csökkenti az ágazat munkahelyteremtő, gazdaságösztönző képességét egész Európában, s ezen túlmenően negatívan hat a fogyasztók általános utazási élményére, ami közvetlenül érinti a turizmus egyéb ágazatait is.

2015. május 28.

4.3. sz melléklet - MAGÁNSZÁLLÁSOK SZÁMÁRA VONATKOZÓ ORSZÁGOS ÉS BUDAPESTI ADATOK 2010-2015 (KSH)

ORSZÁGOS				
Időszak	Vendéglátók száma (fő)	változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	változás előző évhez képest
2010. év	38 307	-	98 411	-
2011. év	37 129	96,9%	97 093	98,7%
2012. év	36 249	97,6%	95 417	98,3%
2013. év	35 636	98,3%	93 937	98,4%
2014. év	35 166	98,7%	93 227	99,2%
2015. év	37 253	105,9%	99 313	106,5%
BUDAPEST				
Időszak	Vendéglátók száma (fő)	változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	változás előző évhez képest
2010. év	1 059	-	2 123	-
2011. év	1 100	103,9%	2 541	119,7%
2012. év	1 173	106,6%	3 409	134,2%
2013. év	1 695	144,5%	3 476	102,0%
2014. év	2 562	151,2%	5 377	154,7%
2015. év	4 047	158,0%	8 848	164,6%

Időszak	Külföldi vendégj		Belföldi vendégj		Összes vendégj	
	Országos	változás előző évhez képest	Országos	változás előző évhez képest	Országos	változás előző évhez képest
2010. év	1 086 837	-	2 163 767	-	3 250 604	-
2011. év	1 137 485	104,7%	2 126 655	98,3%	3 264 140	100,4%
2012. év	1 187 014	104,4%	2 181 446	102,6%	3 368 460	103,2%
2013. év	1 333 029	112,3%	2 338 543	107,2%	3 671 572	109,0%
2014. év	1 752 458	131,5%	2 726 248	116,6%	4 478 706	122,0%
2015. év	2 200 758	125,6%	3 160 743	115,9%	5 361 504	119,7%
Időszak	Külföldi vendégj		Belföldi vendégj		Összes vendégj	
	Budapest	változás előző évhez képest	Budapest	változás előző évhez képest	Budapest	változás előző évhez képest
2010. év	131 587	-	36 197	-	167 784	-
2011. év	144 983	110,2%	46 139	127,5%	191 122	113,9%
2012. év	279 908	193,1%	51 185	110,9%	331 093	173,2%
2013. év	395 146	141,2%	60 796	118,8%	455 942	137,7%
2014. év	743 457	188,1%	102 001	167,8%	845 458	185,4%
2015. év	1 106 099	148,8%	134 826	132,2%	1 240 925	146,8%

4.4. sz. melléklet – KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYEK KAPACITÁSA ÉS AZ EZEKBE
REGISZTRÁLT BEL- ÉS KÜLFÖLDI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA BUDAPESTEN,
PRÁGÁBAN ÉS BÉCSBEN 2014-15-BEN

Szobakapacitás a szállodákban és panziókban

	Budapest (KSH)			Bécs			Prága		
	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014
Összes szobakapacitás (hotel+panzió)	19 374	19 597	101,2%	31 910	33 335	104,5%			
5*	1 502	1 501	99,9%	4 060	4 055	99,9%			
4*	6 853	7 880	115,0%	15 817	15 576	98,5%			
3*	2 626	2 759	105,1%	8 176	8 915	109,0%			
2*/1*	-	-	-	3 857	4 789	124,2%			
Nem minősített	7 754	6 793	87,6%	-	-	-	-	-	-

Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken (1000)

	Budapest (KSH)			Bécs			Prága		
	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014	2014	2015	2015/2014
Külföldi	7 214	7 751	107,4%	11 049	11 711	106,0%	13 382	14 341	107,2%
Belföldi	939	1 017	108,4%	2 481	2 617	105,5%	1 369	1 576	115,2%
Összesen	8 153	8 768	107,5%	13 530	14 328	105,9%	14 750	15 917	107,9%

4.5. sz. melléklet – KIVONAT A 239/2009. (X.20.) KORM. RENDELETBŐL

239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet

a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről

2. § E rendelet alkalmazásában:

g) közösségi szálláshely: az a kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített szálláshelytípus, amelyben az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülnek, s ahol az e célra hasznosított szobák száma legalább hat, az ágyak száma legalább tizenegy,

h) egyéb szálláshely: szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, az a)-g) pont alá nem tartozó, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része, ahol az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat,

1. melléklet a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelethez **Követelmények szálláshely-típusonként**

5. Közösségi szálláshely

5/A. Engedélyezési követelmény

1. Nemek szerint elkülönített hálólhelyiségek külön bejáratlall.
2. Ágyanként legalább 4 m² alapterület vagy személyenként 5 m³/fő légtér áll rendelkezésre. Az ágyak mérete legalább 80×190 cm és az ágyak közötti távolság legalább 75 cm. Emeletes ágy használata megengedett. Az ágyakon ágybetét van, ágynemű biztosítása nem kötelező.
3. A szobában csomagtárolási lehetőség.
4. Nemenként elkülönített mosdási vagy zuhanyozási lehetőség meleg vízzel, és 10 főként, nemenként elkülönített WC. A közös mosdólhelyiségekben szappan és kézsárító.
5. A vendégek által használható telefon.
6. A vendégek részére közös fedett helyiség és/vagy a szabadban közös terület.
7. Főző-étkezőhelyiség főzőlappal, mosogatóval, asztallal, székekkel.

5/B. Üzemeltetési követelmény

1. Nyitvatartási időszakban recepciószolgálat vagy ügyelet.
2. Nyitvatartási időszakon kívül a vendégek számára belépés biztosítása.
3. A hálólhelyiségek és közös helyiségek takarítása legalább kétnaponként.
4. Csomagmegőrzés.

6. Egyéb szálláshely

6/A. Engedélyezési követelmény

1. A szoba nagysága:
 - a) egyágyas: legalább 8 négyzetméter,
 - b) két- vagy több ágyas: legalább 12 négyzetméter, a harmadik ágytól ágyanként további 4 négyzetméter,
 - c) legmagasabb ágyszám: szobánként 4 ágy, gyermekek számára emeletes ágy használata is megengedett.
2. Vizesblokk: a vendégek számára elkülönített fürdőszoba/zuhanyozó vagy mosdó, WC, -kefe tartóval, WC-papírtartó papírral, higiéniai hulladéktárolóval.
3. Kávékonyha: kávé-, tea főzésére, reggeli jellegű ételek készítésére alkalmas berendezéssel (főzőlap, mosogató, asztal, szék) és felszereléssel (edények), a vendégek számára elkülönített hűtőszekrény használattal.

6/B. Üzemeltetési követelmény

1. Ügyelet: a szállásadó vagy megbízottja a helyszínen vagy ügyeleti telefonszám megadásával biztosítja.
2. A helyszíni ügyeleti időszakon kívül a vendégek számára belépés biztosítása.
3. Takarítás:

- a) vendégszoba legalább hetente egyszer, ágyneműhuzat- és törülközőcserével egyidejűleg. (ágynemű: 1 db paplan, 1 db párna személyenként, törülköző: 1 db kéztörölő, 1 db nagyméretű törülköző személyenként), az új vendégek érkezése előtt minden esetben,
- b) a közösen használt helyiségek takarítása mindennap.