MAGYAR SZÁLLODÁK ÉS ÉTTERMEK SZÖVETSÉGE

A KÖZÖSSÉGI GAZDASÁG – SHARING ECONOMY-SHADOW ECONOMY – MEGJELENÉSE MAGYARORSZÁGON A KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYEK PIACÁN, S ANNAK HATÁSAI

2015. szeptember 9.

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS 2
MAGA A JELENSÉG 2
A KÖZÖSSÉGI GAZDASÁG MEGJELENÉSÉNEK, TERJEDÉSÉNEK OKAI 2
NEMZETKÖZI TAPASZTALATOK 3
MAGYARORSZÁGI HELYZET 5
HAZAI ELŐZMÉNYEK 5
A LAKÁSKIADÁS JELENLEGI SZEREPLŐI 5
KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYKÉNT HASZNÁLT LAKÁSOK SZÁMA, AZ EZEKBEN GENERÁLT VENDÉGÉJSZAKÁK VOLUMENE 5
SZABÁLYOZÁS 7
ADÓZÁS 7
HAZAI SAJÁTOSSÁG 8
KÖVETKEZTETÉSEK 8
JAVASLATOK 9
MELLÉKLETEK 11
1.sz.melléklet - Az AirBnB ÜZLETI GYAKORLATA 11
2.sz. melléklet – KIVONAT A HOTREC ÁLTAL A LAKÁSOK KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁRA KÉSZÍTETT NEMZETKÖZI FELMÉRÉS TAPASZTALATAIBÓL 12
3.sz. melléklet - HOTREC ÁLLÁSFOGLALÁS A „LAKÁSHOTELEK” TERJEDÉSÉVEL KAPCSOLATBAN 14
4.sz.melléklet – A KSH ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI NYILVÁNTARTÁSOK ADATAINAK ÖSSZEHASONLÍTÁSA 17
5.sz melléklet - MAGÁNSZÁLLÁSOK SZÁMÁRA VONATKOZÓ ORSZÁGOS ÉS BUDAPESTI ADATOK 2010-2013 (KSH) 18
6.sz.melléklet - PÉLDÁK HOSTELEKRŐL, APARTMANOKRÓL, EGYÉB FELTEHETŐEN LAKÁSOKAT MŰKÖDTETŐ VÁLLALKOZÁSOKRÓL 20
7.sz.melléklet – KIVONAT A 239/2009. (X.20.) KORM. RENDELETBŐL 21
8.sz. melléklet – PÉLDÁK EGY VIII. KERÜLETI KÉTSZOBÁS LAKÁS ADÓZÁSÁRA 23
9.sz.melléklet - NÉHÁNY PÉLDA NAGY SZÁMÚ LAKÁST MŰKÖDTETŐ BUDAPESTI VÁLLALKOZÁSOKRÓL 24

BEVEZETÉS

MAGA A JELENSÉG

Az un. közösségi gazdaság – sharing economy - shadow economy – collaborative economy - néhány éves múltra tekint vissza. Ennek lényege, hogy az emberek tulajdonában levő ingatlanok, vagyontárgyak, eszközök használatát bizonyos díj fizetése, vagy viszontszolgáltatás ellenében más fogyasztók részére lehetővé teszik, s ebből jövedelemre tesznek szert, kiadást kerülnek el. A közösségi gazdaság széles körben elterjedt megjelenési formája a döntően saját tulajdonú lakások – vagy azok egy részének – és autóknak a bérbeadása közvetlenül, vagy közvetítőkön keresztül. Ezek legismertebb és világviszonylatban legnagyobb szereplői az „UBER", amely taxi jellegű szolgáltatásokat nyújt, illetve az „AirBnB", amely a kereskedelmi szálláshelyek piacán jelent meg. A lakáséttermek, a lakások, nyaralók, villák party helyszínként történő bérbe adása ugyancsak a közösségi gazdaság megjelenési formájának tekinthető.

A KÖZÖSSÉGI GAZDASÁG MEGJELENÉSÉNEK, TERJEDÉSÉNEK OKAI

- Részben a 2007-2010 közötti nemzetközi pénzügyi, gazdasági válság, s az ennek következtében megjelenő súlyos munkanélküliség, létbizonytalanság, ami az egész világon sokakat arra kényszerített, hogy lakásuk bérbeadásából, saját autójuk taxiként történő használatából stb. jussanak kiegészítő jövedelemhez.
- Egy a közelmúltban a Bloomberg – amely egyébként a közösségi gazdaságot „locust economy" (sáska gazdaság) néven nevezte az abban működő vállalkozásoknál tapasztalható adóelkerülésre való törekvés miatt – által készített tanulmány szerint a közösségi gazdaság új üzleti modellt képvisel, amit a világgazdaság átalakulása hozott létre. Az ebben megjelenő vállalkozások főleg alkalmi munkavállalókkal – akik egyéb munkájukból származó jövedelmüket, melyből nem tudnak a kívánt szinten megélni, próbálják kiegészíteni – működnek. Emiatt a hasonló tevékenységet folytató vállalkozásokhoz képest munkabérköltségük nagyon alacsony. 2010-15 között 12 milliárd USD befektetésére került sor a közösségi gazdaság legismertebb vállalatainál. Az Európai Bizottság előrejelzése szerint a közösségi gazdaság növekedési potenciálja a következő időszakban várhatóan meghaladja az évi 25 %-ot, ami messze nagyobb a hagyományos modell szerint működő gazdasági ágakénál.
- A közösségi gazdaság rendkívüli növekedését az internetes technológiák gyors terjedése nagyban segítette, mert pl. lakások esetében a nagy szobafoglalási portálok – booking. com, expedia.com, stb. –, illetve kizárólag lakások bérbeadására alakult globális vállalkozások – AirBnB.com, wimdu.com, 9flats.com, stb. – saját portáljai tették lehetővé, hogy a világ minden részén szerényebb, vagy sokszor luxus színvonalú lakásokat egyszerűen, gyorsan, s kedvező, a szokásos kereskedelmi szálláshelyekhez – pl. szállodákhoz – képest nagyon előnyös áron lehessen foglalni.
- A lakások fentiek szerinti bérbevételének népszerűségét nagyban segítette, hogy azok árai sokszor alacsonyak, a hotelekéhez képest különösen versenyképesek, s olyanok által is megfizethetők, akik szállodai tartózkodást nem engedhetnek meg maguknak.
- Mindebben segített a fapados légitársaságok térnyerése, amelyek egyre több desztinációba olcsó utazási lehetőséget tesznek lehetővé.

- A magánlakások növekvő kedveltségében annak is szerepe van, hogy sokak számára vonzó az az élmény, amit így – a lakástulajdonosokkal megismerkedve, azokkal személyes kapcsolatot kialakítva – szereznek.
- Meg kell jegyezni, hogy a nagy közvetítők – pl. AirBnB– okosan kitalált üzleti modellt kínálnak. Ennek lényege az 1.sz. mellékletben található.
- A közösségi gazdaságban a kereskedelmi szálláshelyek piacán megjelent legismertebb vállalkozások méretére jellemző, hogy pl**. a www.AirBnB.com – amelyet 2008-ban alapítottak - egy a közelmúltban készített reklámfilmje szerint világviszonylatban több mint 190 országban, 34.000 városban, településen, kb. 1,3 millió lakást visz a piacra, azaz mérete meghaladja a világ legnagyobb szállodavállalata, az Intercontinental által üzemeltetett hotelekben levő szobák számát. Az AirBnB által közvetített lakásokban jelenleg közel 1 millió vendég száll meg éjszakánként. Ma már sok üzleti utazó is igénybe veszi az általa kínált lakásokat, az ez iránt érdeklődő vállalatok az AirBnB honlapján regisztrálva juthatnak speciális ajánlatokhoz. Egy 2015 júliusában megjelent Airbnb sajtóközlemény szerint az elmúlt év során az úgynevezett Business Travel program keretében történt foglalások száma 700%-kal nőtt náluk. 2014-15 között több mint 250 vállalat – közöttük a Google, stb. – kötött együttműködési megállapodást az Airbnb-vel. A szobafoglalást végző vállalatok részére díjmentes szolgáltatásként, cégenként gyűjtik az üzleti utazók foglalásait, azok státuszát, a foglalások értékét, ezekről rendszeresen riportokat készítenek a vállalatok számára.**
- **A vállalat üzleti értékét 24 milliárd USD- re becslik. Ennél – a világ legnagyobb szállodaláncai között – csak a Hilton 28 milliárd USD értéke nagyobb.**
- **A 2014. évi brazíliai labdarúgó VB alatt a mérkőzésekre érkező szurkolok jelentős része az AirBnB által közvetített 120.000 lakásban szállt meg, akik a VB alatt kb. 38 millió EURO forgalmat generáltak.**
- **Egy ezen a területen ismert egy másik jelentős szereplő a www.wimdu.com, amely 2014-ben kb. 300.000 lakást képviselt.**
- **A Barclay tanulmánya szerint 2025-ben globálisan a szállásadás piacának várhatóan kb. 50 %-át, mintegy 335 milliárd USD forgalom mellett, a közösségi gazdaság vállalkozásai fogják birtokolni.**

NEMZETKÖZI TAPASZTALATOK

HOTREC – az Európai Szálloda és Vendéglátó Szövetségek ernyőszervezete – a közelmúltban felmérést végzett a lakások kereskedelmi szálláshelyként történő hasznosításáról, annak tapasztalatairól, hatásairól az Európai Unióban. Ennek kivonatos részletei a 2.sz. mellékletben találhatók.

A felmérés főbb megállapításai a következők voltak:

- A jelenség gyorsan terjed, egyre több szereplő, közvetítő jelenik meg az egyes EU tagországokban (AirBnB, Wimdu, 9flats, Dailyflats, Homelidays, HomeAway, Homestay, Housetrip, Budgetplaces, stb.)
- A lakások bérbeadása az egyes EU tagországokban általában nem szabályozott. Sok helyen most kezdenek a szabályozással, adózási stb. kérdésekkel foglalkozni.

- **IFA-t általában fizetni kell a lakásokban megszálló vendégek után, ÁFA-t több tagországban nem.**
- **A közvetített lakások jelentős része nem adózik az elért bevétel után.**
- **A bérbeadásnál alkalmazott munkaerőt – takarítás, stb. – általában bejelentés nélkül foglalkoztatják, nem adóznak utánuk.**
- **Nem vonatkoznak a bérbe adott lakásokra azok a szabályok (higiéniai, tűzbiztonsági, akadálymentességi, vagyonbiztonsági), melyek a szállodákra, egyéb kereskedelmi szálláshelyekre.**
- Fentiek **miatt a hagyományos kereskedelmi szálláshelyeknél – szállodák, panziók, stb. – alacsonyabb áron jelennek meg a piacon, árelőnyt, versenyelőnyt élveznek, működésük piactorzító hatású.**
- **Csökkentőleg hatnak a szállodák áraira.**
- **Egy a közelmúltban a Boston University által készített nemzetközi felmérésen alapuló tanulmány szerint adott régióban, településen az AirBnB forgalmának 1 %-os emelkedése esetében a szállodák szoba árbevétele 0,35%-kal csökken**.
- Egy a New York Times-ban megjelent 2014. szeptemberi újságcikk **szerint a metropoliszban működő AirBnB által közvetített lakások 72 %-a illegálisan működött a piacon**.
- A lakások bérbeadásának negatív tapasztalatai mellett azt is látni kell, hogy az ezeket igénybe **vevő növekvő számú turista – bár a szállásra keveset költ, aminek egy része a feketegazdaságban jelenik meg – tartózkodásuk során fogyaszt az éttermekben, vásárol, azaz jelentős forgalmat generál a meglátogatott városban, településen**.

A felmérés tapasztalatai alapján a HOTREC megfogalmazta az un. „lakáshotelek” terjedésével kapcsolatos állásfoglalását, ami a 3. sz. mellékletben található.

A sharing economy modell szerint a lakások kereskedelmi szálláshelyként történő hasznosításával foglakozó vállalkozásokról szóló általános szakmai véleményt jól kifejezi az Amerikai Szállodaszövetség elnökének Katherine Lugar-nak a következő véleménye:

„What we are seeing with the short term rental companies, is unwillingness to adhere to the same city, state and federal laws, as hotels. These laws were put into effect for the safety, security of our guests and must be equally applied in the sharing economy as well.”

2015. június 30-án a HOTREC Sharing economy Task Force e témában tartott ülésén a következők hangzottak el:

- A lakások kereskedelmi szálláshelyként való használata az egész világon gyorsan terjed, egyenlőre **sem az önkormányzatok, sem az állam nincs felkészülve ennek kezelésére**. Ennek részben oka, hogy **kevés a megbízható adat, tanulmány ennek az új üzleti modellnek a hatásáról a hagyományos vállalkozásokra, az adóbevételekre, a foglalkoztatásra**.
- Ugyanakkor az EU-ban több tanulmány – a Bizottság, a Parlament megrendelésére – elkészítése folyamatban van.
- **Az eddigi tapasztalatok szerint az AirBnB, stb. vállalkozások főleg az un. „limited service” típusú, 3*, illetve ez alatti kategóriájú hotelektől visznek el vendéget, ezek áraira, forgalmára hatnak negatívan**. A Barclay kutatása szerint az Accor portfóliójának 9, az Intercontinental portfóliójának 5 % -a érintett.
- Mértékadó szakmai vélemények szerint a lakások kereskedelmi célú hasznosítása azokon a településeken **kívánatos, ahol nincs kiépített turisztikai infrastruktúra. Emellett lakások**

bérbe adásával lehet a magas keresleti csúcsokat jól kezelni. Pl. nagy zenei fesztiválok, sportrendezvények, Olimpiák idején.

- Az EU szállodaszövetségeinek véleménye szerint **kívánatos lenne – s ezt törvényben kellene előírni -, hogy csak olyan lakás jelenjen meg foglalási portálokon, melyek engedéllyel rendelkeznek, s az OTA-kat kötelezni kell, hogy az engedély számát – az ellenőrizhetőség érdekében – tüntessék fel honlapjukon.**
- A vendégek érdekében **a lakások esetében is szabályozásra van szükség a működést illetően (tűzvédelem, biztonság, balesetvédelem, megközelíthetőség, higiénia, szolgáltatásra vonatkozó garancia, stb.)**
- **Mindezeket folyamatosan ellenőrizni kell a hatóságoknak**.
- **Az adózásban a hagyományos modell szerint működő vállalkozásokkal azonos követelményeket kell előírni a lakásokra vonatkozóan is**.
- A megbeszélésen jelen volt Patrick Robinson – az AirBnB európai vállalatának igazgatója. A **résztvevők fenti felvetéseire úgy reagált, hogy „törvényesen, transzparens módon működnek, de csak olyan követelményeknek tesznek eleget, melyeket számukra egy – egy ország törvényei előírnak."**

MAGYARORSZÁGI HELYZET

HAZAI ELŐZMÉNYEK

Magyarországon a lakások kereskedelmi szálláshelyként történő hasznosításának gyakorlata jól ismert. Már a rendszerváltás előtt főleg a Balatonon, de Budapesten is utazási irodák – IBUSZ, COOPTOURIST stb. – közvetítésével nagy számban laktak bel- és külföldi vendégek magán, önkormányzati tulajdonban levő lakásokban. Közismert volt az un. „Zimmer frei" gyakorlat, jelenség a hazai üdülőterületeken, főleg a nyári főszezonban.

A LAKÁSKIADÁS JELENLEGI SZEREPLŐI

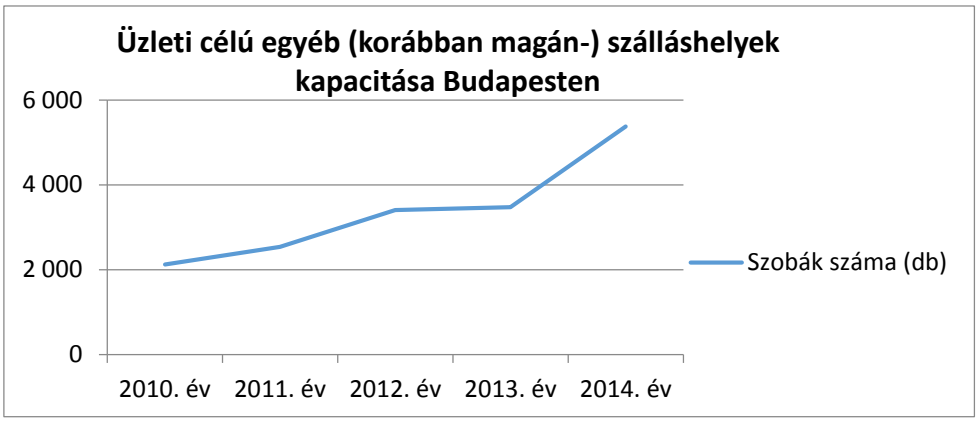
- A nemzetközi gyakorlathoz hasonlóan az elmúlt években Magyarországon, főleg Budapesten, de üdülőterületeken és vidéki nagyvárosokban is egyre növekvő mértékben tapasztalható, hogy lakásokat használnak kereskedelmi szálláshelyként, melyek az ismert szobafoglalási portálokon jelennek meg.
- Jelenleg a **booking.com foglalási portálon** Budapesten összesen több, mint 2.000 lakás – ezen belül a City Center-ben megközelítőleg 900, Belváros-Lipótvárosban 370, Terézvárosban 260, Erzsébetvárosban 250 , Budavárban 60, a Rózsadombon 30, stb. – foglalható.
- A www.airbnb.com portálon Budapestről több mint 4.300, Balatonfüredről kb. 390, Siófokról kb. 350, Hévízről kb. 280, Pécsről kb. 110, Egerből kb. 100, Debrecenből kb. 70, Győrből kb. 35 lakás szerepel.

KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYKÉNT HASZNÁLT LAKÁSOK SZÁMA, AZ EZEKBEN GENERÁLT VENDÉGÉJSZAKÁK VOLUMENE

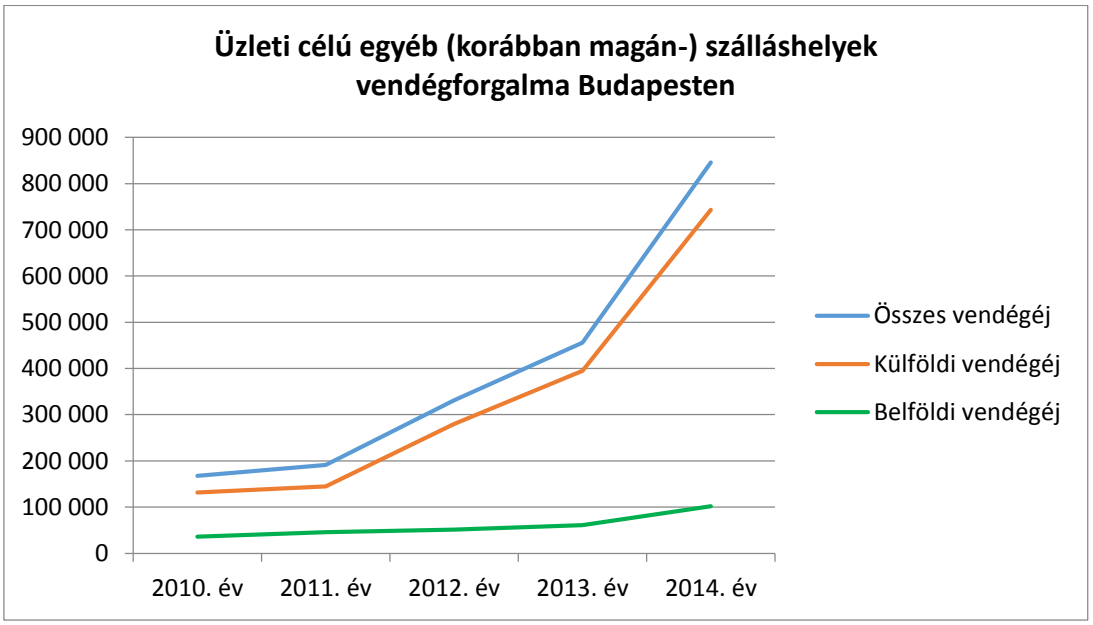
- A jelenlegi szabályozás szerint lakások rövid távú bérbeadásához egyéb szálláshely szolgáltatásra vonatkozó engedélyt kell kérni a helyi önkormányzattól. Elvileg az önkormányzatok honlapjain kötelesek ezek számát feltüntetni, s erről tájékoztatást adni a

KSH-nak, amely évente egy alkalommal a tárgyévet követő júniusban un. „üzleti célú egyéb szálláshely” néven mutatja ki a fenti célra használt lakások számát országos szinten, Budapesten, stb.

- **A KSH adatai szerint Budapesten 2010-ben 1.059 lakást 2.123 szobával, 2013-ban 1.695 lakást 3.476 szobával, 2014-ben 2.562 lakást 5.377 szobával használtak kereskedelmi szálláshelyként. Ez a fővárosi szállodai szoba kapacitás kb. 30%-ának felel meg.**
  Az alábbi ábra jól szemlélteti a kereskedelmi célú hasznosítású magánlakások számának dinamikus növekedését, ami 153 % volt Budapesten 2010-2014 között.



- **Ezekben 2010-ben összesen 167.784 – közöttük 131.587 külföldi és 36.197 belföldi – vendégéjszakát, 2014-ben összesen 845.458 – közöttük 743.547 külföldi, és 102.001 belföldi vendégéjszakát realizáltak. 4 év alatt a külföldi vendégéjszakák száma közel hatszorosára, a belföldieké kb. háromszorosára nőtt. A külföldi vendégek átlagos tartózkodási ideje 2010-ben 3,4 nap, 2014-ben 3,6 nap volt**.
  Az alábbi grafikon a magánlakásokon realizálódott vendégéjszakák számának változását mutatja Budapesten 2010-2014 között. A vizsgált 5 év alatt az összes vendégéjszaka szám kb. ötszörösére, a külföldi kb. hatszorosára nőtt.



- **2013-ban a budapesti szállodákban regisztrált összesen 6.530.000 külföldi vendégéj kb. 6 % -át tette ki a lakásokban megjelenő külföldi vendégéjszaka. Ez 2014-ben már 11% volt.**
- **Meg kell jegyezni, hogy a KSH adatai és az önkormányzatok honlapján található adatok között nincs összhang**. Ezt igazolja a magánszállások számát bemutató KSH és önkormányzati nyilvántartás összehasonlítása a 4.sz. mellékletben.
- Az eltérésekben szerepe lehet annak is, hogy a jelenlegi szabályozás – a 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet; a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről – a lakásokat „egyéb üzleti szálláshelyként" tartja nyilván, míg az un. hostelek – melyek fogalmát, követelményeit nem szabályozták, de ezek léteznek, s ilyen elnevezéssel egyre nagyobb számban működnek – és a turista szállásokat az un. „közösségi szálláshelyek" között tartják nyilván. Feltételezésünk szerint egyes önkormányzatok a hostel néven működő létesítményeket esetenként az „egyéb üzleti szálláshelyek" között szerepeltetik**.**
- Az egyéb üzleti célú, illetve közösségi szálláshelyek számának 2010 -2013 közötti változását országosan, illetve Budapesten az 5. sz. melléklet tartalmazza.
- **Az átláthatóságot nagyban zavarja, hogy a foglalási portálokon – de Budapesten is a városban járva – számos olyan kereskedelmi szálláshelyekre utaló megnevezést lehet látni, melyekből nem egyértelmű, hogy azok mit takarnak**. Pl. Gozsdu Court Apartmans, Welcome Homes, Made in Budapest Apartmans, All4You Apartmans. Ezek bővebben az 6. sz. mellékletben láthatók.

SZABÁLYOZÁS

- A lakások rövid távú bérbeadásának feltételeit a 239/2009.(X.21.) Korm. rendelet (7.sz. melléklet) szabályozza.
- A követelmények minimálisak. Lakás rövid távú bérbeadásához a tulajdonosnak egyéb szálláshely szolgáltatásra vonatkozóan szálláshely üzemeltetési engedélyt kell beszerezni a területileg illetékes jegyzőtől. A lakáskiadó a vendégekről vendégkönyvet köteles vezetni. A tárgyévet követően januárban kell megadniuk a belföldi, külföldi és összes vendégéjszaka számát. A szolgáltatásról számlát kell adjon, IFA felszámolására, az önkormányzathoz történő befizetésére kötelezett.
- Egyes önkormányzatok kommunális adó fizetését is előírják.

ADÓZÁS

A lakáskiadás adózására 2 féle lehetőség van:

- **Az egyik a lakáskiadásból származó bevételt önálló tevékenységből származó jövedelemként tekinti, amikor a jövedelmet a bevételből állapítják meg a költségek levonásával. A jövedelem után 16 % személyi jövedelemadót, illetve 27 % EHO- t kell fizetni**. A jövedelem megállapítása történhet tételes költségelszámolás alapján, vagy 10 % – igazolás nélküli – költséghányad elszámolásával, levonásával.
- **A másik az un. átalányadózás, aminek összege szobánként évi 32.000 Ft, amikor annak összege után még 20 % EHO fizetendő**. A 8. számú mellékletben található egy-egy példa a tételes költségelszámolással történő adózásra, illetve átalányadózásra vonatkozóan.

- **A lakáskiadásból származó bevétel nem ÁFA köteles, illetve akkor kell ÁFA-t fizetni, ha az adóalany önálló tevékenységből származó éves bevétele meghaladja a 6 millió Ft-ot**.
- Érdekes tapasztalat, hogy több a lakás bérbeadásával foglalkozó személytől szerzett információ szerint **az önkormányzatoknál esetenként nincsenek tisztában azzal, hogy amennyiben az éves bevétel nagysága miatt ÁFA fizetése esedékes, annak mi a kulcsa, 18, vagy 27 %.**
- Lakáskiadásban jártas adótanácsadótól elhangzott olyan vélemény is, hogy **az ÁFA kulcs azért kérdéses, mert a lakáskiadásra vonatkozó érvényes jogszabály szerint az nem tekinthető kereskedelmi szálláshelynek, azaz a jogi helyzet nem egyértelmű. ????**

HAZAI SAJÁTOSSÁG

A tapasztalatok **szerint Budapesten számos olyan vállalkozás működik, mikor egy – egy üzemeltető egy, vagy több épületben lakásokat vesz bérbe a tulajdonosoktól, majd azokat üzleti célú egyéb szálláshelyként üzemelteti. Részben saját honlapján, vagy ismert szobafoglalási portálokon forgalmazza. Ismereteink szerint esetenként közel 100, vagy azt meghaladó mennyiségű lakás egy vállalkozás által történő üzemeltetéséről van szó**. Ezekről néhány példa a 8. sz. mellékletben található.

Ezeknek a szolgáltatóknak a honlapjain az látható, hogy esetenként professzionális üzemeltetőkről van szó, a szállodákhoz hasonlóan napi árazást alkalmaznak.

Kérdés, hogy az ilyen vállalkozások – bár az üzemeltetett szobák száma szerint meghaladják a szállodák méretét – milyen működési engedéllyel rendelkeznek? Milyen üzemeltetési követelményeknek felelnek meg a szállodákkal szemben támasztott kritériumokhoz hasonlítva? Hogyan adóznak? Van-e pénztárgépük, be vannak-e kötve a NAV on-line rendszerébe?

KÖVETKEZTETÉSEK

- A külföldi tapasztalatokhoz hasonlóan **Magyarországon, s főleg Budapesten az utóbbi években robbanásszerűen nőtt a magánlakások üzleti célú egyéb szálláshelyként történő hasznosítása**.
- A KSH jelenlegi nyilvántartása és az önkormányzatoknál elérhető adatok különbsége arra utal, hogy **nem egyértelmű az egyes, sokszor kreatív elnevezéssel működtetett lakások, hostelek, apartman-ok nyilvántartása**. **Emiatt nem látható, hogy valójában milyen volumenű lakás, stb. működik a piacon. Az AirBnB-n, a nagy nemzetközi szobafoglalási portálokon megjelenő lakások és a KSH, vagy az önkormányzatok által nyilvántartott, kimutatott bérbeadásra használt lakások száma közötti nagy különbség adóelkerülésre utal.**
- **A lakások kereskedelmi célú hasznosításának rohamos növekedését a jogalkotás sem a működési feltételek szabályozásában, sem adózás oldaláról nem követte**.
- **Míg egy szállodának a működési engedély megszerzéséhez több hatóság** – tűzvédelem, ÁNTSZ, munkavédelem stb. – **jóváhagyását meg kell szereznie,** minden vendég után fertőtlenítő szerek felhasználásával köteles a fürdőszobát takarítani, évente rendszeresen

köteles rovarirtást végezni, a vendég ingóságaiért anyagi felelősséggel tartozik stb. addig **lakások bérbeadásának engedélyezéséhez mindezek nem szükségesek, gyakorlatilag érdemi szabályozás nélkül működnek.**

- **Ha pl. a szállodák adófizetési kötelezettségeit – ÁFA, IPA, építményadó, stb. – figyelembe vesszük, akkor a lakásokra vonatkozó jelenlegi adózási feltételek indokolatlanul könnyűek, a tevékenység jellegénél fogva az adóelkerülés egyszerű, miközben jelentős bevételek érhetők el főleg Budapesten, a városközponti kerületekben. Elgondolkodtató, hogy lakások üzleti célú hasznosításánál az adózás egyik választható formája a szobánkénti évi 32.000 Ft átalányadó – aminek összege állítólag 15- 20 éve változatlan – miközben egy lakásért – információink, az internetes portálokon elérhető adatok szerint – 2 fő esetén helytől, mérettől, a berendezés, a felszerelés minőségétől, az idénytől függően 50 – 100 Euro közötti, vagy azt meghaladó árat lehet kérni éjszakánként.** Tehát jelentős bevételek érhetők el a főleg külföldi vendégeknek történő bérbeadásból. Nem beszélve arról, hogy míg a szállodákban, panziókban kötelező a pénztárgép használata – ami már a NAV-hoz is be van kötve – addig lakások esetében egyszerűen meg lehet kerülni a bevételek bevallását. **A döntően Budapesten egyre növekvő számú kereskedelmi szálláshelyként használt lakás működésének, engedélyeinek, bevételeinek érdemi ellenőrzésével – ismereteink szerint – csak az utóbbi hetekben kezdtek érdemben foglalkozni**.
- Az elmúlt hetekben az ingatlanforgalom idei felfutásával kapcsolatos hírek között ismételten lehetett olvasni, hogy főleg Budapesten – a nemzetközileg rendkívül alacsony ingatlanárak miatt – **nagyon megnőtt a külföldiek érdeklődése az V., VI., VII. stb. kerületi lakások iránt. Ezeket döntően fővárosba látogató turisták részére történő bérbeadás céljára vásárolják**. Az Otthon Centrum 2015 augusztus elején megjelent tájékoztatása szerint az internetes szálláshely szolgáltatás terjedése olyannyira felpörgette a lakáspiacot Budapest belvárosában, hogy a lakásárak egy év alatt kb. ötödével emelkedtek.
- Egyes vélemények szerint főleg **az erős külföldi érdeklődés következtében annyira emelkedik a bérlakások, szobák bérleti díja, hogy pl. a Budapesten magánszemélyek, itt tanuló diákok nehezen, illetve a korábbiaknál csak lényegesen drágábban tudnak hosszabb időre lakást bérelni.**
- Nyilván **a budapesti évek óta alacsony ingatlanárakkal, a szabályozatlansággal, az indokolatlanul alacsony adókkal is magyarázható, hogy míg Bécsből kb. 3.400, Prágából 3.100, addig Budapestről 4.300-nál több lakás szerepel jelenleg az AirBnB honlapján, holott Bécsben és Prágában is sokkal több turista fordul meg évente, mint Budapesten. Mindez a budapesti szállodák részére súlyos versenyhátrányt jelent**.

JAVASLATOK

1. **A lakáskiadást végzőkről szóló jelenlegi statisztikai nyilvántartás olyan módosítása szükséges, hogy gyakrabban, negyedévente – azaz ne csak évente egy alkalommal, a tárgyévet követő júniusban – közöljék az előző évi kapacitást, illetve részletesebb adatgyűjtés indokolt**. Most csak a kiadható lakások és szobák számát, valamint az ezekben regisztrált összes, bel- és külföldi vendégéjszakát gyűjtik országosan, településenként. **Emellett az ezek által generált lakáskiadásból származó bevételt is ismerni kellene**. Mindezt a lakáskiadás rohamosan növekvő volumene, turizmusunkban betöltött szerepe indokolja.

2. **Módosítani szükséges a lakáskiadás engedélyezésének feltételeit szabályozó 239/2009 (X.21.) Korm. rendeletet** (működtetési feltételek, higiéniai, biztonsági, tűzbiztonsági, akadálymentességi, bejelentési követelmények, a társasház jóváhagyása). Az engedély kiadása előtt helyszíni szemle. Állami, önkormányzati tulajdonú lakások kereskedelmi célú hasznosításának korlátozása.
3. **A foglalási portálok esetében törvényben kellene előírni, hogy csak engedéllyel rendelkező lakásokat vehetnek fel kínálatukba, s minden lakásnál szerepeltetni kell az engedély számát. Ez nagyban megkönnyítené az ellenőrzést.**
   Külföldi példák alapján megfontolandó a lakáskiadásnál bizonyos korlátok bevezetése. Pl. **lakást csak 3 napnál hosszabb tartózkodásra lehessen bérbe adni, vagy évente maximum 90 napra lehessen ezt megtenni, esetleg a turisztikai főidényre korlátozni**. **Kívánatos lenne előírni a lakások forgalmazásával foglalkozó portálok tájékoztatási kötelezettségét is.**
4. **Felül kell vizsgálni a lakások kiadására vonatkozó adózás szabályait. Beleértve a jelenlegi 32 000 Ft/szoba/év átalányadó összegét, ÁFA bevezetését. Bizonyos értékhatár felett on-line pénztárgép használatának előírását.**
5. **Megfontolandó, hogy az idegenforgalmi adót ne a lakástulajdonos fizesse be, hanem a foglalási portál, mert így az adott lakás forgalmáról is információhoz lehet jutni**. Ezt is a foglalási portáloknak kellene előírni.
6. **Meggondolandó, hogy lakások kereskedelmi célú hasznosítása esetében – szállodákhoz, panziókhoz hasonlóan – építményadó fizetésére legyenek kötelezettek.**
7. **Vizsgálni szükséges, hogy az esetenként több tucat, közel 100, azaz nagyobb mennyiségű lakást a tulajdonosoktól bérbe vevő, majd azokat saját honlapjukon, internetes foglalási portálokon forgalmazó, sokszor professzionálisan, szinte szállodaként működtető vállalkozások milyen működési engedély alapján üzemelnek? Tevékenységük mennyiben legális? Mekkora a forgalmuk**? **Mutatószámaik (foglaltság, szobaár, REVPAR) hogyan aránylanak a szállodákéhoz? Használnak-e pénztárgépet? Az be van-e kötve a NAV-hoz? Ezek működési feltételeit is szabályozni szükséges.**
8. **Növelni kell a lakáskiadás ellenőrzését az UBER taxi hazai tapasztalatai alapján. Erre jó lehetőség adódik azáltal, hogy a lakásokat vagy saját honlapon, vagy az ismert foglalási portálokon értékesítenek**. Meg kell nézni, milyen lakások vannak fent ezeken a portálokon, adatot kell kérni a foglalási portáloktól, s ezeket összevetni azzal, hogy az adott lakások rendelkeznek-e bérbeadási engedéllyel. Ha igen, mi a bevallott forgalmuk. **Az MSZÉSZ igény esetén szakmai segítséget nyújt az ellenőrzések, vizsgálatok szempontjainak összeállításához.**
9. **Munkaügyi ellenőrzések is szükségesek, mert a tapasztalatok szerint főleg a lakások takarítását – nagyobb mennyiségű lakást működtető vállalkozásoknál, az egyéb munkákat végzők – pl. karbantartók, stb. – jelentős részét is bejelentés nélkül, feketén foglalkoztatják. Vizsgálni kell, hogy a működtetett szobák számához képest hány bejelentett munkaerőt alkalmaznak?**

MELLÉKLETEK

1.sz.melléklet - Az AirBnB ÜZLETI GYAKORLATA

A www.airbnb.com nemzetközileg a legnagyobb lakások bérbeadását szervező, honlapján megjelenítő, közvetítő vállalkozás. Piaci értéke – sajtóhírek szerint – mintegy 10 milliárd USD.

Az Airbnb úgy a lakáskiadók, mint az azokat bérbe vevők szempontjából jó együttműködési gyakorlatot alakított ki a következők szerint:

- A lakás bérbeadó elfogadva az Airbnb szerződési feltételeit feltölti annak honlapjára lakásának adatait, az arról készített fotókat. Az árát maga állapítja meg, szabadon változtatja, tölti fel a honlapra, ha akar, a vendégtől kauciót kérhet.
- Az airbnb semmiféle követelményt nem ír elő a lakás méretére, berendezésére, felszerelésére vonatkozóan, csupán javasolja a tulajdonosnak, hogy tartsa tisztán, jó állapotban, legyen udvarias a vendégekkel. Ezekre vonatkozóan szempontokat ad.
- A lakás bérbeadása kizárólag a honlapon keresztül történik.
- Ha valaki az Airbnb-n kíván lakást, szobát foglalni ahhoz adatainak megadásával regisztrálnia kell.
- Szobafoglalás kizárólag hitel, bankkártyával, annak azonnali megterhelésével lehetséges.
- A foglalásról a lakástulajdonos értesítést kap, azt ő igazolja vissza, gondoskodik a lakás takarításáról, karbantartásáról, érkezéskor a kulcs vendégnek történő átadásáról, a lakással kapcsolatos tájékoztatásról, elutazáskor a kulcs átvételéről.
- A foglalás ellenértékét a lakástulajdonos csak 24 órával a vendég távozása utána kapja meg, amennyiben annak nem volt panasza a lakásra vonatkozóan.
- Ha ilyen nem volt, akkor bankszámlájára átutalják a tartózkodás árát az Airbnb szerződésben rögzített jutalékának levonásával. Készpénzforgalom a vendég és a lakástulajdonos között – legalábbis a tartózkodás költségeit illetően – nincs.
- Az Airbnb ösztönzi a vendégeket, hogy mondjanak véleményt a lakásról, annak elhelyezkedéséről, minőségéről, tisztaságáról, illetve a lakások bérbeadóit, hogy mondjanak véleményt a vendégekről.
- A pozitív és negatív vélemények egyaránt feltölthetők az Airbnb honlapjára.
- Amennyiben egy lakásra ismételten panaszok érkeznek, kizárják a rendszerből.
- Amennyiben egy vendégről panaszok érkeznek – kárt okozott, eltulajdonított valamit – kizárják abból, hogy az Airbnb portálon ismét foglalhasson.
- Az Airbnb Magyarországon 3% jutalékot kér a szoba árából a tulajdonostól, illetve 12%-ot a lakás bérbevevőjétől.

2.sz. melléklet – KIVONAT A HOTREC ÁLTAL A LAKÁSOK KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELYKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁRA KÉSZÍTETT NEMZETKÖZI FELMÉRÉS TAPASZTALATAIBÓL

AUSZTRIA

- Országos szinten – becslések szerint – 2013-ban kb. 21,5 millió vendégéjszaka realizálódott magánszállásokon, ami az összes vendégéjszaka kb. 16,6 %-a volt.
- Törvény szabályozza a magánlakások bérbeadását. A bérbe adni kívánt lakások tulajdonosainak felelősségbiztosítással kell rendelkezniük, meg kell felelni a helyi tűzvédelmi, egyéb hatósági előírásoknak.
- A szabályozás szerint lakások bérbe adása esetén a szolgáltatást kizárólag családtagok végezhetik.
- A bérbe adandó lakásokra vonatkozóan technikai, egyéb követelményeket nem írnak elő.
- IFA fizetése kötelező.
- Adózás szempontjából ugyanaz a szabályozás, mint kereskedelmi szálláshelyeket működtető vállalkozásoknál.
- Engedély nélküli lakás bérbeadása esetén 3.600€ büntetést kell fizetni.

BELGIUM

- Brüsszelben kb. 2.000 ágyra becsülik a magánlakásokban illegálisan működtetett kapacitást, ami a teljes városi kereskedelmi szálláshely kapacitás kb. 4 %-a.
- Belgiumban 2014-ben fogadtak el egy új szabályozást a bérbe vehető lakásokra. Eszerint a lakások rövid távú bérbeadása engedélyköteles. A bérbeadónak egyebek mellett rendelkezni kell felelősségbiztosítással, tűzvédelmi előírásoknak meg kell felelnie. A szabályszegőket 250 – 25.000 EUR-ra bírságolhatják.
- A bérbe adandó lakásokra általános jellegű követelményeket fogalmaznak meg. Pl. annak tisztának, jól karbantartottnak kell lennie, stb.
- IFA fizetése kötelező.
- Adózás szempontjából Flandriában ugyanaz a szabályozás, mint a vállalkozásoknál. Brüsszelben a lakások bérbe adása után jövedelemadót kell fizetni, ÁFA-t nem.
- Engedély nélküli lakásbérbeadás esetén 250 – 25.000€ büntetés szabható ki Brüsszelben.

FRANCIAORSZÁG

- Párizsban 20.000 ÉS 100.000. között lehet a kereskedelmi szálláshelyként működtetett lakások száma.
- 2014-ben lépett életbe a lakások rövid távú bérbeadására vonatkozó törvény.
- Nincs szabályozás a bérbe adandó lakások technikai kritériumaira.
- IFA fizetése kötelező.
- Évi 82.200 € feletti bérbe adásból származó bevétel esetén ÁFA fizetendő, alatta ezt nem kell fizetni, hanem csak személyi jövedelemadót.

NÉMETORSZÁG

- Berlinben kb. 10.000, Hamburgban kb. 1.500, Münchenben kb. 2.500 ilyen lakás van.
- Az önkormányzatok szabályozzák a lakások bérbeadását, eszerint lakások kereskedelmi célú bérbe adása tiltott. A szabályozás szerint közvetítőn keresztül – pl. Airbnb – csak alkalmilag lehet azt bérbe adni.
- Technikai kritériumokat nem írnak elő.
- IFA fizetése kötelező.
- ÁFA és jövedelemadó is fizetendő, de ez függ az elért bevételtől, a bérbeadó egyéb jövedelmének nagyságától.
- Engedély nélküli lakáskiadás esetén maximum 50.000€ büntetés szabható ki.

OLASZORSZÁG

- Olaszországban az összes kereskedelmi szálláshely kb. 16%-át képviselik lakások, nyaralók.
- Az önkormányzatok szabályozzák a lakások bérbe adásának feltételeit, ezért országos szinten különbségek vannak. Lazioban pl. 3 napnál rövidebb időre lakás nem adható bérbe.
- IFA fizetendő.
- Lakások bérbe adása esetén személyi jövedelemadó fizetendő, ÁFA nem.
- A lakások bérbe adására vonatkozó szabályozás megsértése esetén a büntetés azonos azzal, mint ami a kereskedelmi szálláshelyeket üzemeltető vállalkozásokra érvényes.

SPANYOLORSZÁG

- Az összes kereskedelmi szálláshely kb. 50%-át képviselik a magánszálláshelyek.
- Az önkormányzatok szabályozzák a lakások bérbe adásának feltételeit, azt nem korlátozzák.
- A lakásokra vonatkozó kritériumok egyszerűek. Pl. az egyágyas szoba mérete legalább 8 m^2, a kétágyasé minimum 14 m^2, tisztaság, elektromosság, hideg-, meleg víz, stb.
- IFA-t nem kell mindenütt fizetni.
- ÁFA és személyi jövedelemadó is fizetendő.

3.sz. melléklet - HOTREC ÁLLÁSFOGLALÁS A „LAKÁSHOTELEK" TERJEDÉSÉVEL KAPCSOLATBAN

A HOTREC – az Európai Szállodai és Vendéglátó Szövetségek ernyőszervezete – aggodalommal követi az un. „lakáshotelek" (lakások kereskedelmi szálláshelyként történő hasznosítása) gyors, kontroll nélküli terjedését. A turisták és egyéb utazók által bérbe vehető lakások már megjelentek a legjelentősebb szobafoglalási portálokon, azok száma helyenként 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 kell-e megfelelniük a különböző szereplőknek.

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 következő:

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 higiéniára, 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 vonatkoznia 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.

4.sz.melléklet – A KSH ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI NYILVÁNTARTÁSOK ADATAINAK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

ÖNKORMÁNYZAT V.ker. egyéb szálláshelyek			
év	**egységszám**	**szobaszám**	**átl.szobaszám**
2014	500	1010	2,0
2013	350	710	2,0
2012	246	516	2,1
2011	201	430	2,1
2010	164	316	1,9

KSH V.ker. egyéb szálláshelyek			
év	**egységszám**	**szobaszám**	**átl.szobaszám**
2014	537	1116	2,1
2013	364	744	2,0
2012	120	650	5,4
2011	270	810	3,0
2010	291	543	1,9

ÖNKORMÁNYZAT VI. ker. egyéb szálláshelyek			
év	**egységszám**	**szobaszám**	**átl.szobaszám**
2015 (I.-IV.hó)	652	1367	2,1
2014	575	1208	2,1
2013	291	631	2,2
2012	178	377	2,1
2011	116	249	2,1
2010	78	171	2,2

KSH VI. ker. egyéb szálláshelyek			
év	**egységszám**	**szobaszám**	**átl.szobaszám**
2015	-	-	-
2014	625	1305	2,1
2013	430	913	2,1
2012	296	621	2,1
2011	177	361	2,0
2010	156	312	2,0

ÖNKORMÁNYZAT VII. ker. egyéb szálláshelyek			
év	**egységszám**	**szobaszám**	**átl.szobaszám**
2015 (I.-IV.hó)	823	1159	1,4
2014	722	1065	1,5
2013	455	645	1,4
2012	377	516	1,4
2011	331	447	1,4
2010	181	347	1,9

KSH VII. ker. egyéb szálláshelyek			
év	**egységszám**	**szobaszám**	**átl.szobaszám**
2015	-	-	-
2014	514	1096	2,1
2013	336	637	1,9
2012	277	1021	3,7
2011	231	441	1,9
2010	183	359	2,0

5.sz melléklet - MAGÁNSZÁLLÁSOK SZÁMÁRA VONATKOZÓ ORSZÁGOS ÉS BUDAPESTI ADATOK 2010-2013 (KSH)

Üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyek vendégforgalma (vendégéjszakák száma)

Időszak	Országos	Budapest
2010. év	3.250.604	167.784
2011. év	3.264.140	191.122
2012. év	3.368.460	331.093
2013. év	3.671.572	455.942
2014. év	4.478.706	845.458

Üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyek kapacitása

	Vendéglátók száma (fő)		Szobák száma (db)	
Időszak	Országos	Budapest	Országos	Budapest
2010. év	38.307	1.059	98.411	2.123
2011. év	37.129	1.100	97.093	2.541
2012. év	36.249	1.173	95.417	3.409
2013. év	35.636	1.695	93.937	3.476
2014. év	35.166	2.562	93.227	5.377

Közösségi szálláshelyek (korábban Turistaszálló+Ifjúsági szálló) vendégforgalma (vendégéjszakák száma)

Időszak	Országos	Budapest
2011. év	1.139.675	148.054
2012. év	1.219.631	204.774
2013. év	1.348.980	245.978
2014. év	1.437.405	334.298

Közösségi szálláshelyek (korábban Turistaszálló+Ifjúsági szálló) kapacitása, tárgyév július 31-re vonatkozóan

	Működő kereskedelmi szálláshely egységek száma (db)		Kiadható szobák száma (db)	
Időszak	Országos	Budapest	Országos	Budapest
2011. év	388	26	12.396	752
2012. év	375	26	12.586	1.030
2013. év	366	28	12.811	1.188
2014. év	378	39	13.628	1.558

6.sz.melléklet - PÉLDÁK HOSTELEKRŐL, APARTMANOKRÓL, EGYÉB FELTEHETŐEN LAKÁSOKAT MŰKÖDTETŐ VÁLLALKOZÁSOKRÓL

Gozsdu Court Apartmans

Welcome Homes

Made in Budapest Apartmans

Senator Apartmans

Central Passage Apartmans

Europe’s Heart Apartmans

All4You Apartmans

7x24 Central Hostel

Red Fox Hostel

Blue Diamond Hostel

Artline Hostel

Ravin Hostel

Astoria City Hostel

Green Island Hostel, Margitsziget

A2 Design Hostel

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 szálláshelytípusonként

5. Közösségi szálláshely

5/A. Engedélyezési követelmény

1. Nemek szerint elkülönített hálóhelyiségek külön bejárattal.
2. Ágyanként legalább 4 m^2 alapterület vagy személyenként 5 m^3/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 mosdóhelyiségekben szappan és kézszárító.
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 hálóhelyiségek 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 kéztörlő, 1 db nagyméretű törülköző személyenként), az új vendégek érkezése előtt minden esetben,

b) a közösen használt helyiségek takarítása mindennap.

8.sz. melléklet – PÉLDÁK EGY VIII. KERÜLETI KÉTSZOBÁS LAKÁS ADÓZÁSÁRA

- Átalányadózás

Két szoba éves bevétele 60%-os kihasználtság mellett*	3 240 000 forint
Éves idegenforgalmi adó összesen (400 forinttal számolva)	172 800 forint
Éves SZJA (átalányadóval 32 000 x 2)	64 000 forint
Éves EHO (az SZJA 20%-a)	12 800 forint
Magánszemélyek kommunális adója (éves)	27 600 forint
Közteher összesen	**277 200 forint**
Éves rezsi (víz, villany, gáz, közös költség, internet)	kb. 300 000 forint
Becsült adózott nyereség	**kb. 2 385 600 forint**

Forrás: www.travelo.hu

Ennél a példánál a feltételezés szerint a lakástulajdonos végzi el a takarítást és egyéb munkákat, annak költségei, valamint az esetleges javításokkal járó kiadások, és az értékcsökkenés nem szerepel az eredmény kimutatásban.

- Normál szja adózást választó magánszemély esetében, amikor tételes költségelszámolást és áfa alanyi adómentességet alkalmaznak

Két szoba éves bevétele 60%-os kihasználtság mellett *	**3 240 000 forint**
Éves idegenforgalmi adó összesen (400 forinttal számolva)	172 800 forint
Magánszemélyek kommunális adója (éves)	27 600 forint
Éves karbantartási költségek	150 000 forint
Értékcsökkenés (a lakás 20 000 000 forint értékének évi 2%-a)	400 000 forint
Víz, villany, fűtés, internet, anyagköltségek	300 000 forint
Összes, számlával igazolt, a bérbeadással összefüggő, tételes elszámolással nyilvántartott költség	1 050 400 forint
Jövedelem (3 240 000 – 1 050 400 forint) adóalap	2 189 600 forint
Személyi jövedelemadó (2 189 600 forintnak 16%-a)	350 336 forint
Szociális hozzájárulási adó (2 189 600 forintnak 27%-a)	591 192 forint
Összes éves elvonás	941 528 forint
Adózott nyereség	1 248 072 forint

Ennél a példánál csak a takarítás költségei nem szerepelnek a kiadások között, feltételezve, hogy ezt a munkát a lakástulajdonos végzi. Ezzel szemben az értékcsökkenés, a karbantartás, rezsiköltségek számla alapján elszámolásra kerülnek.

*Mind a két példa esetében a bevétel tartalmazza az idegenforgalmi adót is.

9.sz.melléklet - NÉHÁNY PÉLDA NAGY SZÁMÚ LAKÁST MŰKÖDTETŐ BUDAPESTI VÁLLALKOZÁSOKRÓL

V.kerület

Gerlóczy utca	1. I.em. 2.	Gerlóczy Kávéház Kft
Gerlóczy utca	1.	Gerlóczy Kávéház Kft
Gerlóczy utca	1. III.em. 2.	Gerlóczy Kávéház Kft.
Gerlóczy utca	1. II.em. 1.	Gerlóczy Kávéház Kft.
Gerlóczy utca	1. II.em. 3.	Gerlóczy Kávéház Kft.
Gerlóczy utca	1. III.em. 1.	Gerlóczy Kávéház Kft.
Gerlóczy utca	1. II.em. 2.	Gerlóczy Kávéház Kft.
Gerlóczy utca	1. I.em. 1.	Gerlóczy Kávéhéz Kft.
Magyar utca	11. I.em. 5.	RHIZOMATIC Kft
Magyar utca	11. I.em. 7.	RHIZOMATIC Kft
Magyar utca	11. II.em. 8.	RHIZOMATIC Kft
Magyar utca	11. II.em. 10.	RHIZOMATIC Kft
Magyar utca	11. II.em. 9.	RHIZOMATIC Kft
Magyar utca	11. fsz. 1.	RHIZOMATIC Kft
Magyar utca	11. I.em. 6.	RHIZOMATIC Kft.
Magyar utca	11. fsz. 2.	RHIZOMATIK Kft
Vadász utca	28.. II.em. 15.	IL CONCRETO Kft
Vadász utca	28. II.em. 14.	IL CONCRETO KFT
Vadász utca	28. II.em. 13.	IL CONCRETO Kft
Vadász utca	28.. VII.em. A23.	Il CONCRETO Kft
Vadász utca	28. V.em. 30.	IL CONCRETO Kft
Vadász utca	28. I.em. 7.	IL Concreto Kft
Vadász utca	28. V.em. 33..	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. IV.em. 24..	IL CONCRETO KFT.
Vadász utca	28. III.em. B7..	Il Concreto Kft.
Vadász utca	28. VI.em. 35.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28.. VII.em. A25.	Il Concreto Kft.
Vadász utca	28.. III.em. 19.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. I.em. 9.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. I.em. 6.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. IV.em. 22.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. II.em. 11.	IL Concreto Kft.
Vadász utca	28. VII.em. 42.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. VII.em. 40.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. V.em. 31.	IL CONCRETO Kft.
Vadász utca	28. I.em. 5.	IL Concreto Kft.

VI.kerület

7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D406 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5/D.IV.6. hrsz: 29263/0/A/206
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D206 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/D. II. 6. hrsz: 29263/0/A/94
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D207 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/D. II. 7. hrsz: 29263/§/A/95
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D306 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/D. III. 6. hrsz: 29263/0A/6
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-A211 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/A. II. 11. hrsz: 29263/0/A/54
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B709 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. VII. 9. hrsz: 29263/0/A/295
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B610 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. VI. 10. hrsz: 29263/0/A/265
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D313 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/D. III. 13. hrsz: 29263/0/A/158
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B606 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B ÉP. VI. EM. 6 hrsz: 29263/0/A/261
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B219 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B ÉP. II. EM. 19. hrsz: 29263/0/A/75
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B419 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B ÉP. IV. EM. 19. hrsz: 29263/0/A/187
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B313 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B ÉP. III. EM. 13. hrsz: 29263/0/A/126
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B609 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B ÉP. VI. EM. 9 hrsz: 29263/0/A/264
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-B711 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. VII. EM. 11. hrsz: 29263/0/A/297
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-C502 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C ÉP. V. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/237
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D214 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/D. II. 14. hrsz: 29263/0/A/102
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D509 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. V. EM. 9. hrsz: 29263/0/A/253
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-C301 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. III. EM. 1 hrsz: 29263/0/A/133
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D210 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. II. EM. 10. hrsz: 29263/0/A/98
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-C308 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. III. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/140
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS-D708 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5 D. ÉP. VII. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/313
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. VII. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/294
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. III. EM. 14. hrsz: 29263/0/A/127
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. III. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/121
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. II. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/90
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. III. EM. 12. hrsz: 29263/0/A/157

7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. II. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/91
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. VI. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/258
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. IV. EM. 9. hrsz: 29263/0/A/177
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. IV. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/194
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. IV. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/203
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. IV. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/193
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. II. EM. 14. hrsz: 29263/0/A/70
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. A. ÉP. II. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/49
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. VI. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/278
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. VII. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/305
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. II. EM. 13. hrsz: 29263/0/A/88
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. VI. EM. 9. hrsz: 29263/0/A/285
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. IV. EM 11. hrsz: 29263/0/A/211
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. II. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/77
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. III. EM. 17. hrsz: 29263/0/A/130
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. IV. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/176
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. III. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/138
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. II. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/80
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. C. ÉP. III. EM. 11. hrsz: 29263/0/A/143
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. A. ÉP. II. EM. 10. CP-A210 hrsz: 29263/0/A/53
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D ÉP. VII. EM. 9. CP-D709 hrsz: 29263/0/A/235
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VII. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/307
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VII. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/306
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VI. EM. 10. hrsz: 29263/0/A/263
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. A. ÉP. II. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/50
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. D. ÉP. VI. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/283
7SEASONS	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. III. EM. 7.

APARTMENTS KFT	hrsz: 29263/0/A/152
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3-5. B. ÉP. III. EM. 5 hrsz: 29263/0/A/118
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. II. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/64
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. II. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/58
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/109
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. II. EM. 17. hrsz: 29263/0/A/73
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/241
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/108
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. II. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/57
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. III. EM. 19. hrsz: 29263/0/A/132
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/238
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. IV. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/189
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. V. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/225
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/236
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. 1. hrsz: 29263/0/A/146
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. III. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/114
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. II. EM. 11. lokátor: CP-C211
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. V. EM. 10. hrsz: 29263/0/A/254
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 9. hrsz: 29263/0/A/244
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. III. EM. 10. hrsz: 29263/0/A/142
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. III. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/147
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VII. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/292
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. IV. EM. 13. hrsz: 29263/0/A/200
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. VI. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/276
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VII. EM. 10. hrsz: 29263/0/A/296
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. II. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/68
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VI. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/263

7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. II. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/51
7SEASONS APARTMENTS KFT	7SEASONS APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VI. EM. 8. hrsz: 29263/0/A/284

ACH APARTMENTS KFT.	Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 25. I. 2. hrsz: 29095/0/A/2 lokátor: 101/2009/ÜSZI
ACH APARTMENTS KFT.	- Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 25.II. 5. hrsz: 29095/0/A/5 lokátor: 102/2009/ÜSZI
ACH APARTMENTS KFT.	- Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/A.V.5 hrsz: 29100/0/A/36 lokátor: 103/2009/ÜSZI
ACH APARTMENTS KFT.	- Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/A.II.1 hrsz: 29100/0/A/101 lokátor: 104/2009/ÜSZI
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA RESIDENCE Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26.I.4. hrsz: 29100/0/A/7
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA RESIDENCE Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/B.II.3. hrsz: 29100/0/A/53
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA RESIDENCE Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/A. V. 6. hrsz: 29100/0/A/37
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/B.II.1. hrsz: 29100/0/A/51
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/A.IV.3. hrsz: 29100/0/A/27
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA RESIDENCE APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. A. ÉP. III. EM. 7.
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. B. ÉP. III. EM. 5. hrsz: 29100/0/A/61
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. A. ÉP. IV. EM. 7. hrsz: 29100/0/A/31
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. B. ÉP. IV. EM. 4. hrsz: 29100/0/A/66
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. III. EM. 2. hrsz: 29100/0/A/19
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 25. TETŐSZINT 13. hrsz: 29095/0/A/95
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 25. TETŐSZINT 12. hrsz: 29095/0/A/95
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26/B.II.4. hrsz: 29100/0/A/54
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26 II./5. hrsz: 29100/0/A/15
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. III. EM. 6. hrsz: 29100/0/A/62
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. B. ÉP. III. EM. 4. hrsz: 29100/0/A/60
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. A. ÉP. V. EM. 2. hrsz: 29100/0/A/33
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. B. LPH. I. EM. 1. hrsz: 29100/0/A/45
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. A. ÉP. II. EM. 22. hrsz: 29100/0/A/12
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA RESIDENCE Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. I. EM. 5. hrsz: 29100/0/A/8
ACH APARTMENTS KFT.	OPERA RESIDENCE Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 24-26. A. LPH. I. EM. 7. hrsz: 29100/0/A/10

BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. I. EM. 109. hrsz: 29039/0/A/45
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. V. EM. 504. hrsz: 29039/0/A/102
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. V. EM. 507. hrsz: 29039/0/A/105
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. VI. EM. 609. hrsz: 29039/0/A/120
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. VI. EM. 602. hrsz: 29039/0/A/113
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. V. EM. 509. hrsz: 29039/0/A/107
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. VI. EM. 604. hrsz: 29039/0/A/115
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. V. EM. 506. hrsz: 29039/0/A/104
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. VII. EM. 705. hrsz: 29039/0/A/128
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. III. EM. 310. hrsz: 29039/0/A/76
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. I. EM. 107. hrsz: 29039/0/A/43
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. II. EM. 212. hrsz: 29039/0/A/62
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. III. EM. 315. hrsz: 29039/0/A/81
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. IV. EM. 407. hrsz: 29039/0/A/89
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. IV. EM. 410. hrsz: 29039/0/A/92
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. IV. EM. 409. hrsz: 29039/0/A/91
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. IV. EM. 415. hrsz: 29039/0/A/97
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA V. EM. 502. hrsz: 29039/0/A/100
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. V. EM. 505 hrsz: 29039/0/A/103
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. VII. EM. 703. hrsz: 29039/0/A/126
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. VII. EM. 704. hrsz: 29039/0/A/127
BLISS HOTEL KFT.	BLISS APARTMENTS Cím: 1066 BUDAPEST Ó UTCA 49. I. EM. 108. hrsz: 29039/0/A/44

SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. V. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/247
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/109
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 11. hrsz: 29263/0/A/113
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. IV. EM. hrsz: 29263/0/A/166
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. III. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/149
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/106
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. IV. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/171
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/240
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/109
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/242
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VI. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/282
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/C. VI. 1. hrsz: 29263/0/A/270

SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. V. 4. hrsz: 29263/0/A/224
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/C. V. 6. hrsz: 29263/0/A/241
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/C. IV. 1. hrsz: 29263/0/A/188
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. V. 3. hrsz: 29263/0/A/3
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/C. V. 8. hrsz: 29263/0/A/243
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/C. VI. 1. hrsz: 29263/0/A/270
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/D. II. 1. hrsz: 29263/0/A/89
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. VI. 4. hrsz: 29263/0/A/259
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. VII. 7. hrsz: 29263/0/A/293
SENATOR APARTMENTS KFT.	SENATOR APARTMENTS Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3/B. VII. 3. hrsz: 29263/0/A/289

CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 11. Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. II. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/44
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 10. Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VI. EM. 12. hrsz: 29263/0/A/267
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 20 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP IV. EM. 7. hrsz: 29263/0/A/165
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 15 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VI. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/280
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENTS 22 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. II. EM. 9. hrsz: 29263/0/A/97
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 16 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. III. EM. 9. hrsz: 29263/0/A/141
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 18 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VII. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/287
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 17 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. V. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/222
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 21 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. IV. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/173
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 13 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. III. EM. 11. hrsz: 29263/0/A/124
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENTS 14 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. V. EM. 6. hrsz: 29263/0/A/218
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 19 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. V. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/216
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. V. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/239
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. IV. EM. 10. hrsz: 29263/0/A/178
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VII. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/287
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. V. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/217

CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. II. EM. 2. hrsz: 29263/0/A/45
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. VI. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/256
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. V. EM. 1. hrsz: 29263/0/A/245
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. 3. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/148
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 2 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. IV. EM. 11. hrsz: 29263/0/A/198
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 4 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. V. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/215
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 5 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. VI. EM. 3. hrsz: 29263/0/A/279
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 1. Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. D. ÉP. IV. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/205
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 6 Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. A. ÉP. III. EM. 5. hrsz: 29263/0/A/107
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 9. Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. C. ÉP. VI. EM. 4. hrsz: 29263/0/A/273
CENTURY MANAGEMENT KFT.	CITY PARK APARTMENT 8. Cím: 1061 BUDAPEST PAULAY EDE UTCA 3. B. ÉP. III. EM. 12. hrsz: 29263/0/A/125