BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztői módosító javaslat
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. november 19-i rendes ülésére
a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról szóló előterjesztéshez

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2026. november 19. napján tartandó rendes ülésére a magánszálláshelyen és az egyéb szálláshelyen az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számáról szóló önkormányzati rendelet megalkotására irányuló előterjesztés került benyújtásra, amelyhez előterjesztői módosító javaslatot nyújtok be az alábbiak szerint.

Az Önkormányzat a rendeletalkotás előkészítése során több szakaszból álló társadalmi egyeztetést folytatott le, amelynek keretében lakossági véleménynyilvánításra, az érintett szakmai szervezetek és szálláshely-szolgáltatók körében végzett kérdőíves felmérésre, valamint a rendelettervezet nyilvános társadalmi egyeztetésére került sor.

A módosító javaslat célja, hogy a Képviselő-testület a rendelet megalkotásáról szóló döntését megelőzően részletesen megismerhesse a lefolytatott egyeztetések eredményeit és a beérkezett véleményeket. Ennek érdekében az eredeti előterjesztés egy új, 4. melléklettel egészül ki, amelynek címe: „Összefoglaló a rövid távú lakáskiadás szabályozásával kapcsolatban lefolytatott lakossági véleménynyilvánítás és egyeztetések eredményeiről". Az új melléklet a három egyeztetési folyamat eredményeit összesíti, és kiegészítő tájékoztatást nyújt a Képviselő-testület részére a rendeletalkotási döntés meghozatalához.

A módosító javaslat az eredeti előterjesztésben szereplő rendeletalkotási javaslatot és a rendelettervezet szövegét nem érinti, kizárólag az előterjesztés mellékleteinek körét bővíti. A módosítás többletforrásigénnyel nem jár.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, az Mötv. 50. §-a és a 42. § 1. pontja alapján a rendelet módosítási javaslatról a Képviselő-testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az eredeti előterjesztés és a jelen előterjesztői módosító javaslat együttes megvitatására, valamint a rendeletalkotási javaslat elfogadására.

2. A MÓDOSÍTÓ JAVASLAT MELLÉKLETE

1. melléklet: Összefoglaló a rövid távú lakáskiadás szabályozásával kapcsolatban lefolytatott lakossági véleménynyilvánítás és egyeztetések eredményeiről (az eredeti előterjesztés 4. melléklete)

3. A MÓDOSÍTÓ JAVASLAT MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

A módosító javaslat szakmailag megalapozott:	A módosító javaslat költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:	A módosító javaslat törvényességi vizsgálata megtörtént:
dr. Gratzer-Sövényházy Gábor jogi csoportvezető	Ihász-Érsek Anita mb. gazdasági igazgató	dr. Bartos Diána Petra aljegyző

Budapest, 2026. november „16”

A módosító javaslat tárgyalásra alkalmas:	A módosító javaslatot a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
dr. Sölch Gellért jegyző	**Böröcz László** polgármester

Budapest, 2026. november „16”

Összefoglaló a rövid távú lakáskiadás szabályozásával kapcsolatban lefolytatott lakossági véleménynyilvánítás és egyeztetések eredményeiről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat a rövid távú lakáskiadás szabályozásának előkészítése során több formában is lehetőséget biztosított arra, hogy a kerületi lakosok és az érintettek kifejthessék véleményüket, észrevételeiket és javaslataikat.

Jelen összefoglaló célja, hogy a Képviselő-testület tagjai számára áttekinthető formában bemutassa

- a 2026 szeptemberében lefolytatott lakossági véleménynyilvánítás eredményeit,
- a képviselőkhöz érkezett lakossági jelzések összesítését, valamint
- a rendelettervezet társadalmi egyeztetése során beérkezett véleményeket és észrevételeket.

I. A lakosság kinyilvánított véleménye (2026. szeptember)
A véleménynyilvánítás és eredménye

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2026. augusztus 31. és szeptember 30. között döntéselőkészítő véleménynyilvánítást tartott a kerületben állandó lakcímmel rendelkező, 18 év feletti lakosok körében. Ennek jogi alapját a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatának (SZMSZ) 13/A. §-a adta.

A lakosok postai úton kapták meg az online szavazáshoz szükséges egyedi kódot, amely a városrész azonosítását is lehetővé tette. A szavazólap két kérdést tartalmazott. Az első kérdés arra vonatkozott, hogy a lakosok egyetértenek-e a rövid távú lakáskiadás „teljes tiltásával". Erre igennel vagy nemmel válaszolhattak. A második kérdés kizárólag a tiltást elutasítóknak szólt, és arra irányult, hogy támogatják-e a tevékenység folytatásának „feltételekhez kötését". Erre szintén igennel vagy nemmel lehetett válaszolni. A szavazólap nem részletezte, hogy a feltételekhez kötés milyen szabályokat jelentene.

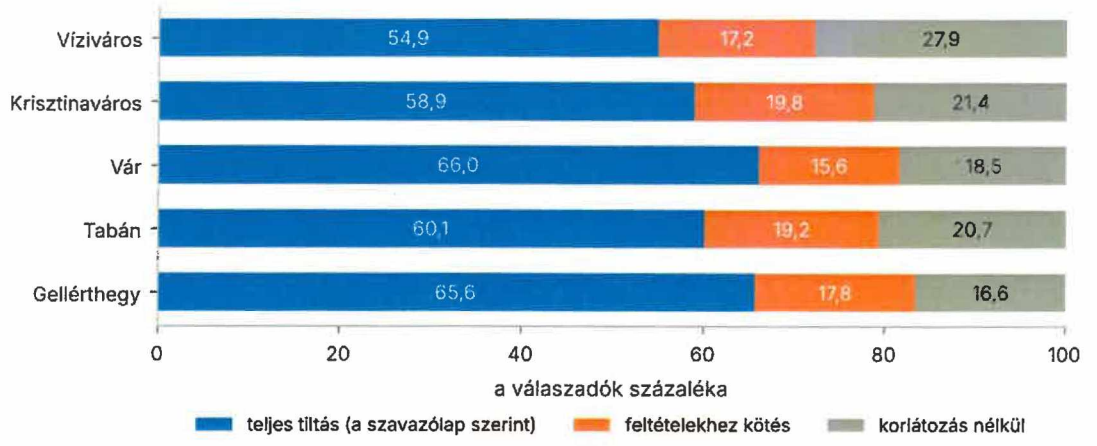
Az önkormányzat 2026. október 8. napján tette közzé az eredményeket.
A véleménynyilvánításra 21 450 lakos került meghívásra, közülük 4 503-an szavaztak. Ez 21,0 százalékos részvételt jelent. A szavazók közül 2 637 fő, azaz 58,6 százalék támogatta a „teljes tiltást". További 814 fő, vagyis 18,1 százalék a teljes tiltást elutasította, ugyanakkor egyetértett a „feltételekhez kötéssel". Az 1 052 főt kitevő harmadik csoport, a szavazók 23,4 százaléka, egyik megoldást sem támogatta.

A véleménynyilvánítás eredménye városrészenként

Városrész	Címzett	Szavazat (részvétel)	„Teljes tiltás"	„Feltételekhez kötve"	Korlátozás nélkül
Víziváros	7 600	1 806 (23,8 %)	54,9 %	17,2 %	27,9 %
Krisztinaváros	8 650	1 709 (19,8 %)	58,9 %	19,8 %	21,4 %
Vár	2 500	623 (24,9 %)	66,0 %	15,6 %	18,5 %
Tabán	1 200	208 (17,3 %)	60,1 %	19,2 %	20,7 %
Gellérthegy	1 500	157 (10,5 %)	65,6 %	17,8 %	16,6 %
Összesen	**21 450**	**4 503 (21,0 %)**	**58,6 %**	**18,1 %**	**23,4 %**

A Naphegy a táblázatban Krisztinaváros részeként szerepel.

A véleménynyilvánítás három álláspontjának aránya városrészenként, 2026. szeptember



A „teljes tiltás" támogatottsága a Várban volt a legmagasabb, ahol a 623 szavazó 66,0 százaléka választotta ezt a lehetőséget. A legalacsonyabb arányt Vízivárosban mérték, ahol az 1 806 szavazó 54,9 százaléka támogatta a tiltást. A korlátozás nélküli működés mellett Vízivárosban a szavazók 27,9 százaléka, Gellérthegyen pedig 16,6 százaléka foglalt állást.

Időbeli lefutás

A beérkező szavazatok megoszlása szeptember első és második felében eltérően alakult. Szeptember 1. és 15. között 2 463 szavazat érkezett. Ezek 64,2 százaléka a „teljes tiltást", 18,1 százaléka pedig a korlátozás nélküli működést támogatta.

Szeptember 16. és 30. között 2 040 szavazat érkezett, ekkor a két álláspont aránya 51,8, illetve 29,7 százalék volt.

Vízivárosban az első héten 642 szavazat mellett 19,6 százalék volt a korlátozás nélküli működést támogatók aránya. A harmadik héten 327 szavazatból 42,2 százalék, a negyedik héten 360 szavazatból 41,4 százalék képviselte ezt az álláspontot.

A változás oka a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg.

Kiegészítő kérdőív és szabad szöveges válaszok

A szavazás mellett egy nem kötelező kiegészítő kérdőív kitöltésére is lehetőség volt, amellyel 2 974 fő élt. A kérdőív válaszai nem kapcsolhatók össze az egyes szavazatokkal. A legfontosabbnak tartott kerületi problémák megoszlását a lenti táblázat mutatja be.

A legfontosabb kerületi problémaként megjelölt válaszok megoszlása 2 873 válaszadó alapján

Megnevezett probléma	Arány
Forgalom és parkolás	19,3 %
Köztisztaság	18,4 %
Zaj	15,6 %
Parkok	12,3 %
Közbiztonság	10,2 %
„Turisztikai terhelés" (a kérdőív válaszlehetőségének megnevezése)	9,5 %

Forrás: a Hivatal összesítése, adatzárás 2026. október 1.,

A Várban a válaszadók leggyakrabban a „turisztikai terhelést" nevezték meg a legfontosabb problémaként. Ezt 377 válaszból 89-en, azaz 23,6 százalék jelölte.

Érdemi szabad szöveges választ 1 012 kitöltő adott. A Hivatal gépi kódolása alapján 60 szöveg, vagyis a válaszok 5,9 százaléka említette a rövid távú lakáskiadást. A leggyakrabban a hajléktalanság (268 említés), a köztisztaság (257) és a forgalom (250) jelent meg. Ezeket a zaj követte 217 említéssel, míg a turizmus 159 említéssel a hatodik helyen szerepelt.
Külön kulcsszavas vizsgálat alapján 69 találatból 55, kifejezetten rövid távú lakáskiadásra vonatkozó tételt azonosított. A kétféle összesítés eltérése az alkalmazott besorolásból adódik, mivel az albérletre és a filmforgatásra vonatkozó szövegek nem kerültek ebbe a körbe.
Az 55 tétel között három, illetve két alkalommal azonos szöveggel beküldött válasz is volt. Ezeket az összesítés egy-egy tételként vette figyelembe.

A javaslatok között szerepelt a házankénti 5–20 százalékos arányplafon, a társasház döntési jogának biztosítása, a házirend és a csendes időszak szabályozása, valamint a személyes vendégfogadás előírása. Többen szankciókra épülő, differenciált rendszert, a várfalon belüli és kívüli területeken azonos szabályokat javasoltak, mások a kérdések megfogalmazását kifogásolták.

Négy beérkezett szöveg konkrét épülethez kapcsolódó, hatósági jellegű panaszt tartalmazott. Ezek adatai címmegjelölés nélkül, összesítve szerepelnek.
Az eredmények alapján a 4 503 szavazó 58,6 százaléka a „teljes tiltást", 18,1 százaléka a „feltételekhez kötést" támogatta, 23,4 százaléka pedig egyiket sem. A szabályozásról a képviselő-testület jogosult dönteni.

II. A képviselőkhöz érkezett lakossági jelzések

A kerületi képviselőkhöz szóban és írásban érkező lakossági észrevételek nem jelennek meg a Hivatal iktatási rendszerében. Ezért a polgármester felkérésére a képviselők egységes nyilatkozatban számolhattak be a hozzájuk 2026-ban érkezett, rövid távú lakáskiadással kapcsolatos jelzésekről. A nyilatkozat a jelzések nagyságrendjére és jellemző tárgyára kérdezett rá, pontos darabszámot, utcát, házszámot vagy személyes adatot nem kért.
A képviselő-testület 12 tagból áll a polgármesterrel együtt, közülük 8 egyéni választókerületi és 3 listás képviselő. 7 képviselő, a testület 64 százaléka tett nyilatkozatot. A polgármester szintén kitöltötte a kérdőívet, a kerület egészére vonatkozóan. Az ő válaszai a képviselői adatoktól elkülönítve szerepelnek.

A táblázat név nélkül, választókerületenként mutatja be a jelzések becsült számát és a képviselők által fontossági sorrendbe állított három fő problémát.

Táblázat: A képviselői nyilatkozatok körzetenkénti összesítése 2026-ban
A táblázat a lakossági jelzések nagyságrendjét, a 2024–2025-höz viszonyított változást, a rangsorolt problémákat és az üzemeltetői megkeresések számát tartalmazza.

Körzet	Jelzések 2026	Változás	A képviselő által rangsorolt tárgyak (1–2–3.)	Üzemeltetői megkeresés 2026
1. vk	10–50	nagyjából ugyanannyi	parkolás, turistaforgalom; idegenek a lépcsőházban; nyilvántartás nélküli működés gyanúja	kevesebb mint 5

Körzet	Jelzések 2026	Változás	A képviselő által rangsorolt tárgyak (1–2–3.)	Üzemeltetői megkeresés 2026
2. vk	10–50	nagyjából ugyanannyi	éjszakai zaj; biztonságérzet; közös helyiségek, közös költség	kevesebb mint 5
3. vk	10–50	nagyjából ugyanannyi	biztonságérzet; idegenek a lépcsőházban; egyéb: a vendégek kábítószer-fogyasztása	több mint 20
4. vk	10–50	több	idegenek a lépcsőházban; biztonságérzet; éjszakai zaj	kevesebb mint 5
5. vk	kevesebb mint 10	nem tudja megítélni	biztonságérzet; éjszakai zaj; idegenek a lépcsőházban	kevesebb mint 5
6. vk	kevesebb mint 10	nagyjából ugyanannyi	társasházi vita; közös helyiségek, közös költség; szemét	kevesebb mint 5
listás	10–50	több	éjszakai zaj; a lakófunkció kiürülése; biztonságérzet	nem kereste
polgármester (egész kerület)	50 felett	több	éjszakai zaj; biztonságérzet; idegenek a lépcsőházban	5–20

Forrás: képviselői nyilatkozatok, 2026. október 20–28.

Az érintett lakossági jelzések számát öt képviselő 10 és 50 közé, két képviselő 10 alá becsülte. Valamennyi nyilatkozóhoz érkezett legalább egy ilyen jelzés.
A 2024–2025. évi helyzethez képest két képviselő több, négy nagyjából ugyanannyi megkeresésről számolt be, egy képviselő pedig nem tudta megítélni a változást.
A legtöbb nyilatkozatban az idegenek lépcsőházi jelenléte és a biztonságérzet csökkenése jelent meg, egyaránt 6-6 alkalommal. Az éjszakai zajt 5 nyilatkozat említette. Ezt a lakófunkció kiürülése (4), a közös helyiségek rongálódása és a közös költség kérdése (3), valamint a nyilvántartás nélküli működés gyanúja (3) követte. A problémák rangsorában az éjszakai zaj és a biztonságérzet csökkenése egyaránt 2-2 alkalommal került az első helyre.
A lakói igények között a „feltételekhez kötés, korlátozás" 6, a szigorúbb ellenőrzés 5, a „teljes tiltás" és a társasház döntési jogának biztosítása pedig 4-4 nyilatkozatban szerepelt.
Egy listás képviselő arról is beszámolt, hogy egyes lakók a bérleti díjakra és a lakhatási helyzetre hivatkozva követeltek tiltást.

A polgármester a kerület egészéből több mint 50 jelzést rögzített, ami az előző évekhez képest növekedést jelentett. A három leggyakoribb probléma az éjszakai zaj, a biztonságérzet csökkenése és az idegenek lépcsőházi jelenléte volt. A lakossági kérések mind a négy fent említett típusa megjelent a nyilatkozatában.
2026-ban hat képviselőhöz fordult szálláshely-üzemeltető, tulajdonos vagy közvetítő. Öt képviselőnél az ilyen megkeresések száma 5 alatt maradt, egy képviselőhöz viszont több mint 20 alkalommal fordultak.
Öt nyilatkozatban jelent meg a megélhetés és a befektetés védelme, és ugyancsak ötben a várható szabályokról szóló tájékoztatás igénye. Négy nyilatkozat szerint az üzemeltetők a tiltás helyett a működés feltételekhez kötését javasolták. Három nyilatkozat a szabálytalanul működők ellenőrzésének igényét említette.
A tervezett tiltás elleni tiltakozás két, a felkészülési idő biztosításának kérése egy nyilatkozatban szerepelt. Társasházi konfliktus rendezését egyik nyilatkozat sem említette.
A polgármesterhez 5–20 üzemeltetői megkeresés érkezett. Ezekben szó volt a tervezett tiltás elleni tiltakozásról, a megélhetés védelméről és a felkészülési idő igényéről. Felmerült a tiltás helyett a

feltételekhez kötött működés, a szabálytalanul működők ellenőrzése és a várható szabályokról szóló tájékoztatás kérése is.
Hat képviselő saját szabályozási javaslatot is megfogalmazott. Hárman a Várnegyedben szigorúbb szabályokat vagy tiltást tartottak indokoltnak. Négyen a társasházi döntés vagy hozzájárulás jelentőségét, hárman az arányosság és a kisvállalkozók érdekeinek figyelembevételét, ketten pedig az ellenőrzés és a platformok adatmegosztásának szükségességét hangsúlyozták.
Egy képviselő fontosnak tartotta, hogy a már működő üzemeltetők folytathassák tevékenységüket. Egy másik a vízivárosi koncentrációra hívta fel a figyelmet, ugyanakkor elutasította a teljes tiltást.
A polgármester elsősorban a lakók nyugalmának védelmét és a lakóközösségek beleszólását tartotta fontosnak. Javaslata szerint a Várnegyedben szigorúbb feltételekre, a működéshez társasházi hozzájárulásra, továbbá ellenőrzésre és a platformok adatmegosztására van szükség.
Ezek a felvetések kapcsolódnak a rendelettervezet két lényeges eleméhez, a Várnegyed szigorúbb szabályozásához és a Várnegyeden kívül előírt társasházi hozzájáruláshoz.
A nyilatkozatok a képviselők tapasztalatait és megítélését tükrözik, nem iktatott hatósági ügyek adatait. Emiatt a képviselőkhöz érkezett jelzéseket nem indokolt összevonni a más csatornákon beérkezett lakossági véleményekkel.

III. A társadalmi egyeztetés megindulása

A Gazdasági és Jogi Bizottság 366/2026. (X. 22.) határozatával a tervezetet társadalmi egyeztetésre bocsátotta; a tervezet 2026. október 22-én került közzétételre, a véleményezés határideje 2026. november 7. volt (SZMSZ 33. §).
Az egyeztetés három csatornán zajlott, ahogyan arról a bevezető részben szó volt.

1) Az első a képviselői nyilatkozat: a polgármester felkérésére a képviselők azonos nyilatkozatban adhattak jelzést a hozzájuk 2026-ban érkezett lakossági észrevételekről és üzemeltetői megkeresésekről.
2) A második az online kérdőív az érintett szervezetek és szakmai szereplők részére: közvetlen hivatkozását 72 érintett szervezet 2026. október 19-én, a kiadói közösségi csoport október 20-án kapta meg e-mailben, tagjaik felé továbbításra; a csatorna november 5-én zárult.
3) A harmadik az airbnb@budavar.hu címre küldött e-mailes észrevétel. A jegyző a társadalmi egyeztetés időszakában a nyilvántartott szálláshely-szolgáltatókat és a szálláshelyet tartalmazó épületek közös képviselőit levélben is értesítette: a levél felhívás volt a budavar.hu oldalon és az airbnb@budavar.hu címen elérhető véleménynyilvánítási lehetőségről; 738 levél postán, 71 hivatali kapun, összesen 809 (hivatali adatszolgáltatás, 2026-11-10). Az értesítés nem válaszcsatorna: a címzettek a honlapon és e-mailben véleményezhettek.

Az érintettek köre és elérésük:

A közvetlenül érintettek öt csoport.

- A nyilvántartott szálláshely-szolgáltatók (a kérdőívben kiadók; köztük az üzemeltető cégek);
- a társasház jellegű épületek lakói, tulajdonostársai és közös képviselői;
- a Várnegyed lakói és szálláshelyei;
- a nyilvántartásban nem szereplő kiadók;
- a hosszú távú bérlők és lakást keresők mint a lakhatási cél kedvezményezettjei.

A közvetve érintettek nyolc csoport. A kerület lakossága; a nem kiadó lakástulajdonosok és a lakáspiac szereplői; a külföldi és nem kerületi lakcímű tulajdonosok; a kerületi vállalkozások és a kiadáshoz kapcsolódó szolgáltatók; a kereskedelmi szálláshelyek; a szakmai, érdekképviseleti és helyi civil szervezetek; a közvetítő platformok; a vendégek. A döntéshozói és felügyeleti kör: a képviselő-testület, a polgármester mint felkérő, a jegyző és a Hivatal, a Kormányhivatal és a világörökségi helyszín részes állama. A 12. ábra azt mutatja, melyik csoportot melyik csatornán érte el a társadalmi egyeztetés 2026. október 22. és november 7. között, és azon kívül a lakossági véleménynyilvánítás. A kerület honlapja 2026.

október 22-én közleményben és a társadalmi egyeztetés oldalán tette közzé a tervezetet, a bizottsági ülés kivonatát és az airbnb@budavar.hu címet, 15 napos, november 7-i határidővel. Az egyeztetés csatornáira – a kérdőívre és az airbnb@budavar.hu címre – a polgármester 2026. október 22-től, az egyeztetés teljes időszakában ismételten közzétett közösségimédia-felhívásai (bejegyzések és történetek) minden érintetti kört megszólítottak.

Az **1. táblázat** ugyanezt időszakkal, az elért körrel és a beérkezett válaszokkal adja meg.



- lakossági véleménynyilvánítás (08-31 – 09-30)
- online kérdőív – hivatkozása e-mailben 72 érintett szervezetnek (10-19 – 11-05)
- e-mail: airbnb@budavar.hu (10-22 – 11-07)
- képviselői nyilatkozat (10-20 – 11-05)
- polgármesteri felhívások a közösségi médiában (10-22-től ismételten), honlap, értesítő e-mail és jegyzői levél (809)
- adatszolgáltatás, döntés, felügyelet
- közvetlen csatorna nincs

Forrás: a társadalmi egyeztetés csatornái 2026. október 22. – november 7. (366/2026. (X. 22.) GJB határozat) és a lakossági véleménynyilvánítás; a csoportok a kérdőív 1. kérdése és a 4. fejezet érdekcsoportjai szerint. A pontok az elérés csatornáját jelölik.

1. ***táblázat.*** *Az érintetti csoportok elérése: csatorna, időszak, elért kör és beérkezett válasz.*

Érintetti csoport	Csatorna	Időszak	Elért kör	Beérkezett válasz
A kerület lakossága (18 év feletti, állandó lakcímes)	döntéselőkészítő véleménynyilvánítás, városrész-azonosítóval	2026-08-31 – 09-30	21 450 címzett	4 503 szavazó (21,0 %); 1 012 szabad szöveges válasz
A kerület lakossága a képviselők útján; polgármesteri felhívások	képviselői nyilatkozat a 2026-ban érkezett lakossági jelzésekről	2026-10-20 – 11-05	11 képviselő és a polgármester	7 képviselői nyilatkozat (64 %) és a polgármesteré

Érintetti csoport	Csatorna	Időszak	Elért kör	Beérkezett válasz
Nyilvántartott szálláshely-szolgáltatók (kiadók, üzemeltető cégek)	a jegyző levélbeli értesítése a véleménynyilvánítás lehetőségéről (postán és hivatali kapun; a közös képviselőkkel együtt 809 levél, az egyeztetés időszakában); kérdőív a szervezetek (lakásüzemeltető cégek, érdekképviseletek, közösségi csoport) útján továbbított hivatkozással; airbnb@budavar.hu; polgármesteri felhívások (2026-10-22-től)	2026-10-19 – 11-07	420 nyilvántartott szálláshely, 363 üzemeltető	71 kiadói kérdőív; e-mailek
Társasház jellegű épületek lakói, tulajdonos-társai, közös képviselői	véleménynyilvánítás (lakók); a jegyző levélbeli értesítése a közös képviselőknek a véleménynyilvánítás lehetőségéről (a szolgáltatókkal együtt 809 levél); kérdőív a társasházkezelői szervezetek útján (hivatkozás e-mailben 2026-10-19); airbnb@budavar.hu; polgármesteri felhívások	2026-08-31 – 09-30; 2026-10-19 – 11-07	a kerület társasházai	11 közös képviselői kérdőív
Hosszú távú bérlők, lakást keresők	véleménynyilvánítás (állandó lakcímes bérlők); polgármesteri felhívások	2026-08-31 – 09-30; 2026-10-22 – 11-07	nem számszerűsíthető; külön csatorna nincs	a kérdőívben és az e-mailekben nem elkülöníthető
Nem kiadó lakás-tulajdonosok, a lakáspiac szereplői	véleménynyilvánítás (lakosok); kérdőív („más érintett", a szervezetek útján); airbnb@budavar.hu; polgármesteri felhívások	2026-08-31 – 09-30; 2026-10-19 – 11-07	nem számszerűsíthető	8 „más érintett" kérdőív

Érintetti csoport	Csatorna	Időszak	Elért kör	Beérkezett válasz
Külföldi és nem kerületi lakcímű tulajdonosok	a jegyző levélbeli értesítése, ha nyilvántartott szolgáltatók; polgármesteri felhívások; honlap	2026-10-22 – 11-07	nem számszerűsíthető; a véleménynyilvánítás nem érte el őket	a kérdőívben és az e-mailekben nem elkülöníthető
Kerületi vállalkozások, a kiadáshoz kapcsolódó szolgáltatók, kereskedelmi szálláshelyek	kérdőív a kamarai és szakmai szervezetek útján (hivatkozás e-mailben 2026-10-19); airbnb@budavar.hu; polgármesteri felhívások	2026-10-19 – 11-07	17 szálloda és a további kereskedelmi szálláshelyek, a kerületi vállalkozások	8 vállalkozói kérdőív
Szakmai, érdekképviseleti és helyi civil szervezetek, lakásüzemeltető cégek, közvetítő platformok	e-mail a kérdőív közvetlen hivatkozásával (2026-10-19, a kiadói közösségi csoportnak 10-20); airbnb@budavar.hu; polgármesteri felhívások	2026-10-19 – 11-07	72 címzett: 10 lakásüzemeltető cég, 2 kiadói érdekképviselet, 6 közvetítő platform, 7 szakmai, kamarai és társasházkezelői szervezet, 1 állami turisztikai intézmény, 45 helyi civil szervezet, 1 kiadói közösségi csoport	1 szakmai szervezeti kérdőív; közvetítő oldal: kérdőív 0, írásbeli állásfoglalás 1; a továbbított hivatkozás útján érkezett kiadói és közös képviselői válaszok
Nyilvántartásban nem szereplő kiadók	kiadói közösségi csoport (a kérdőív hivatkozása 2026-10-20); polgármesteri felhívások (2026-10-22-től); honlap	2026-10-20 – 11-07	nem számszerűsíthető	a kérdőívben és az e-mailekben nem elkülöníthető
Vendégek	közvetlen csatorna nincs; közvetett adat az NTAK-ból	–	–	–
Képviselő-testület, polgármester, jegyző, Kormányhivatal, részes állam	döntés, felkérés, adatszolgáltatás, törvényességi felügyelet, állapotjelentés	2026–2027	–	–

Az elérés korlátai kimondandók. A nyilvántartott szolgáltatók és a közös képviselők elektronikus elérhetősége egyik nyilvántartásban sem kötelező adat; a közvetlen értesítés ezért az egyeztetés időszakában levélben történt – 738 postán, 71 hivatali kapun –, felhívással a honlapon és az airbnb@budavar.hu címen elérhető véleménynyilvánításra; a többiek elérését a honlap és a polgármesteri felhívások biztosították. A véleménynyilvánítás a 18 év feletti, állandó lakcímes lakosokat érte el; a bejelentett lakcím nélküli bérlőket és a külföldi vagy nem kerületi lakcímű tulajdonosokat nem. A vendégeknek nincs saját csatornája; a nyilvántartásban nem szereplő kiadók csak nyilvános felületen

érhetők el. A hosszú távú bérlők és lakást keresők – a lakhatási cél kedvezményezettjei – szervezett képviselet nélkül, csak egyénileg szólalhattak meg.
A kiértékelés szabályait a készítő 2026. október 3-án, a válaszok beérkezése előtt rögzítette, és október 5-én a lakossági kör kivételével egészítette ki. A szabályok a következők. Az egyeztetés nem szavazás; eredménye nem jogalap és nem többségi döntés, hanem a vélemények és érvek térképe. A kérdőívnél a válaszadók csoportonként szerepelnek, az összkép a csoportok egyenlő súlyú átlaga; a megfogalmazás „az érintett csoportok átlagában", nem „a válaszadók százaléka". Tíz válasz alatti csoport az átlagba nem kerül; a közvetítő oldal, a szakmai szervezet, a vállalkozás és a más érintett csoport „egyéb érintettek" néven összevonható.

A képviselői nyilatkozatok

Ezen bekezdés a képviselői nyilatkozatok teljes összesítését adja: A képviselő-testület 12 tagból (a polgármesterből és 11 képviselőből) áll: 8 egyéni választókerületi és 3 listás képviselő. A lezárásig (2026. november 5.) a képviselők 64 százaléka, 7 képviselő nyilatkozott (hat egyéni választókerületi és egy listás képviselő); a polgármester is kitöltötte a nyilatkozatot a kerület egészére. A nyilatkozatok 2026. október 20. és 28. között keltek; a képviselő nevével, közérdekből nyilvános adatként kezelhetők (záradék). A 2. táblázatban azt kell látni, mit jelöltek a képviselők a lakossági jelzések tárgyaként és a lakók kéréseként.

2. táblázat. *A képviselői nyilatkozatok összesítése: a lakossági jelzések tárgya, a lakók kérései és az üzemeltetői megkeresések (7 képviselői nyilatkozat; a polgármester külön). Forrás: képviselői nyilatkozatok, 2026. október 20–28.*

Kérdés	Válaszok a 7 képviselői nyilatkozatban	A polgármester nyilatkozata
A 2026-ban érkezett lakossági jelzések száma	10–50 között: 5 nyilatkozat; kevesebb mint 10: 2; „nem érkezett ilyen": 0	50 felett
Változás 2024–2025-höz képest	több: 2; nagyjából ugyanannyi: 4; nem tudja megítélni: 1	több
A jelölt tárgyak (előfordult)	idegenek a lépcsőházban, kulcsdoboz 6; biztonságérzet csökkenése 6; éjszakai zaj 5; lakófunkció kiürülése 4; közös helyiségek, közös költség 3; nyilvántartás nélküli működés gyanúja 3; parkolás, turistaforgalom 2; szemét 1; társasházi vita 1; egyéb 1	zaj; idegenek; közös helyiségek; nyilvántartás nélküli működés gyanúja; lakófunkció; biztonságérzet
Első helyre rangsorolt tárgy	éjszakai zaj 2; biztonságérzet 2; idegenek 1; parkolás 1; társasházi vita 1	éjszakai zaj
Mit kértek a lakók	„feltételekhez kötés, korlátozás" 6; szigorúbb ellenőrzés 5; „teljes tiltás" 4; a társasház dönthessen 4; egyéb 1	mind a négy
Üzemeltetői megkeresés 2026-ban	kevesebb mint 5: 5; több mint 20: 1; nem kereste: 1	5–20
A megkeresések tartalma (6 megkeresett képviselő)	megélhetés, befektetés védelme 5; tájékoztatás kérése 5; feltételekhez kötés tiltás helyett 4; szabálytalanok ellenőrzése 3; tiltakozás a tiltás ellen 2; felkészülési idő 1; társasházi konfliktus 0	tiltakozás; megélhetés; felkészülési idő; feltételekhez kötés; ellenőrzés; tájékoztatás

A képviselők saját javaslatai hat nyilatkozatban szerepelnek. Három képviselő a Várnegyedben szigorúbb szabályt vagy tiltást, négy a társasházi döntés vagy hozzájárulás szerepét emelte ki. Három az arányosságot és a kisvállalkozók szempontját, kettő az ellenőrzést és a platformok adatmegosztását nevezte meg. Egy képviselő a meglévő üzemeltetők folytatásának lehetőségét kérte. Egy a vízivárosi koncentráció mellett a teljes tiltást elutasította, mert az erre irányuló lakossági igény körzetében elenyésző volt. Egy listás képviselő rögzítette, hogy a lakók egy része a bérleti díjakra és a lakhatási helyzetre hivatkozva a tiltást követelte. A polgármester javaslata a lakók nyugalmát és a lakóközösségek beleszólását teszi első helyre; a Várnegyedben szigorúbb feltételeket, a működéshez a társasház hozzájárulását, ellenőrzést és a platformok adatmegosztását nevezi meg. A javaslatok iránya egybevág a tervezet két fő elemével: a Várnegyed szigorúbb szabályával és a Várnegyeden kívüli társasházi hozzájárulással. A nyilatkozat a képviselők megítélését rögzíti, nem iktatott ügyeket (Fogalmak: lakossági jelzés). Összegezve: a képviselői csatorna a lakossági jelzések tárgyát (idegenek a lépcsőházban, biztonságérzet, zaj) és a kérések kettősségét (korlátozás és ellenőrzés, kisebb részben tiltás) mutatja; az üzemeltetői megkeresések a megélhetésről és a tájékoztatásról szólnak.

A kérdőív az érintett szervezetek és szakmai szereplők részére

Ezen bekezdés a kérdőív eredményét adja az előre rögzített szabályok szerint. A kérdőív közvetlen hivatkozását 72 érintett szervezet kapta meg e-mailben 2026. október 19-én, a kiadói közösségi csoport október 20-án, tagjaik felé továbbításra; az első válaszok október 19-én érkeztek, a csatorna november 5-én zárult. **99 válasz** érkezett. Csoportonként: 71 kiadó vagy üzemeltető, 11 társasházi közös képviselő, 8 kerületi vállalkozás, 8 más érintett, 1 szakmai szervezet; közvetítő oldal a kérdőívre nem válaszolt, egy platform írásbeli állásfoglalást küldött.

Az összevonási szabály szerint a vállalkozás, a más érintett és a szakmai szervezet együtt az „egyéb érintettek" csoport (17), amely eléri a tízet. Az egyenlő súlyú átlag ezért három csoportra számítandó: kiadó (71), közös képviselő (11), egyéb érintettek (17). A válaszadók kerületrész szerint: Víziváros 50, Krisztinaváros és Naphegy 19, Vár 10, Tabán 10, Gellérthegy 5, több kerületrész 3, nem kötődik 2; a kiadók 45/71-e vízivárosi. Két keresztellenőrzési jelzés van, egyik sem kizáró ok. Öt kiadói válasz 2026. november 4-én 18:56 és 19:08 között, azonos profillal és közel azonos szöveges javaslattal érkezett; ezt a kérdőív hivatkozásának szervezeten vagy csoporton belüli továbbítása magyarázhatja, és nélkülük a kiadói arányok 1–2 százalékponton belül változnak. Két válasz a kérdőív tesztidőszakából (október 7–8.) származik, a közzététel előtti űrlapcímkékkel; az állományban maradtak. A 3. táblázatban azt kell látni, csoportonként hogyan ítélik meg a rövid távú kiadás kerületi mérlegét és a hét felvetett elképzelést.

3. táblázat. A kérdőív 3–10. kérdése csoportonként és az érintett csoportok egyenlő súlyú átlagában (az „egyetértek", illetve a 3. kérdésnél a válasz aránya; n = a csoport válaszadói). Forrás: Google Forms export, lezárva 2026-11-05;

Kérdés, elképzelés	Kiadó (n = 71)	Közös képviselő (n = 11)	Egyéb érintettek (n = 17)	Csoportátlag
A rövid távú kiadás a kerületnek inkább előnyös	92 %	18 %	47 %	52 %
… inkább hátrányos	3 %	36 %	41 %	27 %

Kérdés, elképzelés	Kiadó (n = 71)	Közös képviselő (n = 11)	Egyéb érintettek (n = 17)	Csoportátlag
... előnye és hátránya egyensúlyban	6 %	36 %	12 %	18 %
A mai szabályok megfelelőek, nem kell változtatni	70 %	36 %	29 %	45 %
Szigorúbb ellenőrzés és büntetés a bejelentés nélkül, szabálytalanul működőkkel szemben	75 %	82 %	82 %	**80 %**
A társasház lakói maguk dönthessenek, lehet-e a házukban rövid távú kiadás	25 %	82 %	65 %	57 %
Egy házon belül legyen felső határa a kiadott lakások számának	27 %	73 %	47 %	49 %
A kerület különböző részein eltérő szabályok legyenek	32 %	27 %	18 %	26 %
A Várnegyedben a jövőben ne lehessen lakást turistáknak kiadni	14 %	27 %	59 %	33 %
A ma szabályosan, bejelentve működő szálláshelyek folytathassák	93 %	36 %	59 %	63 %

Az alkalmazkodási időről (11. kérdés) a kiadók 68 százaléka két évet, a közös képviselők 55 százaléka egy évet tart indokoltnak; az egyéb érintettek megoszlanak (két év 41, egy év 24, fél év 24 százalék). A kiadók körében a víziárosiak minden korlátozó elemet valamivel erősebben utasítanak el, mint a többi kerületrész kiadói (a társasházi döntést 76, illetve 62 százalék).

A csoportspecifikus kérdések képe a következő. A kiadók 85 százaléka egy lakást ad ki, fele több mint öt éve; a ház szabályzata 39 esetben nem szabályozza a kiadást, 23 esetben feltételekkel engedi, 2 esetben tiltja. A kiadók 54 százaléka nem tudja, mit tenne a lakással, ha a szabály érintené; 12 hosszú távra adná ki, 7 eladná, 6 maga használná. A közös képviselők 11 házából 6-ban volt már napirenden a kérdés (3 tiltja, 2 tárgyalta, 1 feltételekkel engedi); tapasztalatként 5 jelölte az idegeneket a lépcsőházban és 5 azt, hogy nem tapasztalt semmit; zajt 3, vitát 3. Az egyéb érintettek közül 13 a szabálytalanul működők ellenőrzését tartja a legfontosabbnak. Együttműködésként 8 vállalná, hogy csak nyilvántartási számmal rendelkező szálláshelyet hirdet, 8 a vendégek tájékoztatását a házirendről, 5 a rendszeres adatszolgáltatást; 7 nem tud vállalni semmit.

A szabad szöveges javaslatokat (64 válasz, ebből 2 „nincs") a lenti táblázat katalógusa rendezi tizenhat témába.

4. ***Táblázat.*** *A kérdőív szabad szöveges javaslatainak katalógusa. Forrás: Google Forms export, 23. kérdés; a „Honnan" oszlop a válaszadók csoportját és számát adja;*

Kód	Téma és a javaslat tartalma	Honnan
K1	A ma szabályosan, régóta működő szálláshelyek folytathassák; ne visszamenőleg; szerzett jog	10 kiadó, 2 egyéb

Kód	Téma és a javaslat tartalma	Honnan
K2	Ahol a közgyűlés korábban hozzájárult, ne kelljen ismételt szavazás	6 kiadó (5 azonos szöveg)
K3	A társasházi hozzájárulás elutasítása (szomszédok véleménye, zsarolhatóság, irigység); 70–80 % elég legyen; csak dokumentált probléma esetén	8 kiadó; ellenkező álláspont 2 kiadó, 2 közös képviselő
K4	A nyilvántartás nélkül működők ellenőrzése; platform–NTAK–adószám kapcsolat; közös képviselői igazolás a hirdetésről	9 kiadó, 1 közös képviselő
K5	Vendégszám-korlát (2–4 fő); többszobás lakás ne; kulcsdoboz helyett személyes átadás; üzemeltető cégek ellenőrzése	8 kiadó
K6	Üzemeltetőnkénti lakásszám-korlát; ügynökségek kizárása; darabszámos korlát	5 kiadó, 1 egyéb
K7	Fokozatos szankció; csak visszatérő, dokumentált probléma esetén bezárás; kapcsolattartó; telefonszám minden szálláshelyen	6 kiadó, 1 egyéb
K8	Egyenlő bánásmód más üzleti lakáshasználattal (irodák, rendelők)	4 kiadó
K9	Gazdasági és megélhetési hatás: nyugdíj-kiegészítés, egyetlen bevétel, kisvállalkozások, IFA, TFH, üres üzlethelyiségek	16 kiadó, 1 egyéb
K10	A szeptemberi véleménynyilvánítás vitatása (a jogosultak 12 százaléka; irigység; hangulatkeltés)	6 kiadó
K11	A Várnegyed teljes tilalma az örökség védelmében; ellenérv: darabszámos korlát helyette	2 egyéb (Vár); 1 egyéb ellenkezőleg
K12	A 60–100 napos korlát nem gazdaságos, „a tiltás más kifejezése"; reális a társasházi hozzájárulás	1 kiadó
K13	Adminisztráció egyszerűsítése, adócsökkentés; NTAK-duplikáció	4 kiadó
K14	A lakhatási érv elutasítása: az üres lakás befektetés, nem lesz szociális lakás; beköltözők veszélye	3 kiadó, 1 egyéb
K15	Közös képviselői tapasztalat: lakásérték csökken; fekete működés; a ház már megtiltotta; jogi tájékoztató kellene	4 közös képviselő
K16	Egyéb: nonprofit szállásigény; turizmusfejlesztési ötletek; magasabb közös költség mint kompromisszum; a hosszú távú bérlet jogi bizonytalansága; digitális „népszavazás"	vegyes

Összegezve: a kérdőív egyetlen konszenzusos eleme a szabálytalanul működők szigorúbb ellenőrzése (az érintett csoportok átlagában 80 százalék, mindhárom csoportban 75 százalék felett). A meglévők folytatása az átlagban 63 százalék; a társasházi önrendelkezésnél a csoportok élesen szemben állnak (közös képviselők 82, egyéb 65, kiadók 25 százalék); a területi differenciálás egyik csoportban sem többségi; a Várnegyed-tilalmat az egyéb érintettek 59, a kiadók 14 százaléka támogatja. A kérdőív korlátai: önkéntes, nem reprezentatív minta; a kiadók 71 válasza a 363 üzemeltető ötöde, a közös képviselők 11 válasza a kerület társasházainak töredéke; a kiadói válaszok 63 százaléka vízivárosi.

Az e-mailes észrevételek

Ez a bekezdés az airbnb@budavar.hu címre érkezett észrevételeket összesíti. Alapja a Hivatal anonimizált összefoglalója a 2026. október 22. és november 7. között érkezett 44 tételről, két változatban: a levelek tartalmi kivonata és a rendeletmódosítási javaslatok rövid jegyzéke. A hivatali adatszolgáltatás 2026-11-09-i. A 44 tételből egy – a 41. – a világ egyik legjelentősebb szálláshely-közvetítő platformjának a határidő napján küldött hatoldalas írásbeli állásfoglalása. Az állásfoglalás ugyanarra az airbnb@budavar.hu címre érkezett, mint a levelek. Ezt – mert szervezeti állásfoglalás, nem magánszemély levele – külön, a 6. táblázatban dolgoztuk fel; az összesítő számokban és az 5. táblázatban nem szerepel, így a levelek száma 43, és kettős értékelés nincs. Az e-mail egyéni levél, nem kérdőív: csoportbesorolás és paritás-számítás nincs; a tételek irány és téma szerint, darabszámmal szerepelnek.

A 43 levélből 38 érdemi; 5 nem tartalmaz észrevételt (továbbított üzenet, közösségi média hivatkozás, két érdeklődés a tervezet elérhetőségéről, külföldi sajtóanyag). A 38 érdemi levél két ellentétes irányba oszlik: 14 a tervezetnél korlátozóbb szabályt kér, 22 megengedőbbet vagy valamely elemét ellenzi, 1 az ellenőrzésre irányul, 1 a véleménynyilvánítás értékeléséhez tesz módszertani javaslatot. A korlátozóbb szabályt kérők fő kérése a 0 nap kiterjesztése a Várnegyeden kívülre vagy a Gellérthegyre (5 levél) és a társasházi hozzájárulás szabályainak erősítése. Ez utóbbi tartalma: egyhangúság, a kisebbség védelme egy tulajdonos többsége ellen, a visszavonás kötelező hatálya. A megengedőbb szabályt kérők fő kérései: a korábbi hozzájárulás elismerése (4), a hozzájárulás mint feltétel elhagyása vagy szűkítése (9), az új és a várnegyedi szálláshely hozzájárulásos útja (6), a fokozatos szankció (5). A november 4. után érkezett levelek két új elemet hoztak: a bírság emelését a 0 napos területen hatástalan eltiltás helyett (#37), és a legfeljebb kétfős vagy időszakos szálláshely mentesítését a hozzájárulás alól (#38). A november 6–7-én érkezett öt levél közül egy érdekképviseleti szervezet a tervezet egészét elutasítja, és tizennyolc korábbi szakmai kérdésének megválaszolását kéri (#39). Egy levél a teljes kerületi tiltást kéri (#40). Kettő a meglévő és az új szálláshely megkülönböztetését, illetve a meglévők hozzájárulási feltételét vitatja (#42, #44); egy a véleménynyilvánítás értékeléséhez tesz módszertani javaslatot (#43). Az egyetlen közös pont a nyilvántartás nélkül működők ellenőrzése: 9 levél, mindkét oldalról.

A lenti táblázatban azt kell látni, melyik témára hány levél érkezett:

5. Táblázat. Az e-mailes észrevételek tematikus katalógusa (43 levél; a sorszámok a hivatali összefoglaló sorszámai, a második 40. tétel 41-ként; a 41. tétel a 6. táblázatban). Forrás: hivatali összefoglaló, 2026-11-09.

Kód	Téma és a javaslat tartalma	Tételek
E1	A korábbi társasházi hozzájárulás, szabályzati rendelkezés vagy házdöntés elismerése; ismételt beszerzés mellőzése	#1, #10, #13, #33
E2	A hozzájárulás mint feltétel elutasítása; helyette panaszmentesség, közös képviselői igazolás, egyéni körülmények	#3, #6, #7, #13, #15, #17, #38, #39, #44
E3	Az új társasházi szálláshely is működhessen hozzájárulással; a Várnegyedben is hozzájárulással; a meglévő és az új szálláshely megkülönböztetésének megszüntetése	#2, #8, #18, #35, #39, #42

Kód	Téma és a javaslat tartalma	Tételek
E4	A Várnegyed 0 napja ellen; áthelyezés másik ingatlanba; kártalanítás; visszaigazolt foglalások; adatokkal alátámasztott indokolás	#8, #17, #18, #21, #34, #35
E5	A 0 nap kiterjesztése a Várnegyeden kívülre vagy a Gellérthegyre; teljes kerületi tiltás	#12, #19, #24, #25, #32, #40
E6	Éves napszám-korlát a Várnegyeden kívül (270; 30–50 nap); egységes éves napkorlát minden szolgáltatóra	#11, #12, #30, #42
E7	A hozzájárulás szabályai: >50 %, 100 %, többségi döntés; kisebbségvédelem egy tulajdonos többsége ellen; a visszavonás kötelező hatálya	#4, #23, #25, #27, #30, #36
E8	A nyilvántartás nélkül működők ellenőrzése; napi összevetés; napi 50 000 Ft bírság; átlátható panaszkezelés	#5, #7, #14, #17, #20, #21, #28, #37, #42
E9	Fokozatos szankció; a rögzített bírság és a 45 nap merev; figyelmeztetés a korlátozás előtt	#14, #17, #20, #30, #44
E10	Magánszemély és gazdasági társaság megkülönböztetése; helyben lakó kiadó; felelős üzemeltető	#1, #15, #30, #33, #38
E11	Vendégszám-korlát; személyes elérhetőség; üzemeltetőnkénti 1–2 ingatlan; digitális zajmérő és 24 órás üzemeltetői elérhetőség	#30, #33, #42
E12	A szabály megkerülése más szálláshely-kategóriába átsorolással	#19, #28
E13	Az átmeneti idő túl hosszú; a visszaigazolt foglalások	#17, #19
E14	A véleménynyilvánítás vitatása; zárt, lakcímkártyás felület a jövőben; az alacsony részvétel és a kérdések megfogalmazása; az érdekeltek felülreprezentáltságának vizsgálata	#16, #30, #34, #39, #43
E15	Többnyelvű tájékoztató táblák	#1
E16	A hatásvizsgálat közzététele; adatokkal alátámasztott indokolás; a vizsgált alternatívák közzététele	#8, #17, #18, #30, #39
E17	Az új szálláshelyek nyilvántartásba vételének további szüneteltetése	#14
E18	Társasházi többletköltség-kompenzáció; a kiadók 20–50 százalékkal magasabb közös költsége	#20, #21, #42
E19	Fővárosi szintű szabályozás	#32

Kód	Téma és a javaslat tartalma	Tételek
E20	A bírság emelése; a 45 nap a 0 napos területen hatástalan; az ellenőrzés módjának pontosítása; a nem fizető vendég mint kibúvó	#37
E21	A tervezet egészének elutasítása; a napszám helyett a ténylegesen zavaró magatartások célzott szabályozása; tizennyolc korábbi szakmai kérdés megválaszolása; jogi aggályok (a felhatalmazás terjedelme, a vállalkozáshoz való jog, az uniós szolgáltatási szabályok)	#39
E22	Nem európai személyek lakásvásárlásának és lakásbérlésének tilalma	#40

Összegezve: az e-mailes csatorna a vitát mutatja, nem a többséget. A levelek többsége a tervezet lényegi elemeit vitatja mindkét irányból.

A közvetítő platform írásbeli állásfoglalása.

A világ egyik legjelentősebb szálláshely-közvetítő platformja 2026. november 7-én, a határidő napján hatoldalas állásfoglalást küldött az airbnb@budavar.hu címre. Az állásfoglalás a kerület céljaival – a lakók nyugalma, a lakófunkció megőrzése, a fenntartható turizmus – egyetért, a 0 napot és a társasházi hozzájárulást nem tartja alkalmasnak ezek elérésére. Jogi aggályokat fogalmaz meg, négy együttműködési eszközt ajánl fel, és kéri a hatásvizsgálat közzétételét, utána legalább 30 napos véleményezéssel. Adatait saját, 2026. november 2-i magyarországi gazdasági hatásjelentéséből veszi; ez érdekelt harmadik féltől származó, nem validált közlés. Az állásfoglalás a Várnegyed világörökségi kötelezettségét nem említi: az UNESCO Világörökségi Bizottságának 48 COM 7B.37 számú határozata (2026), 8. a) és b) pont. A Várnegyed 0 napjának indoka elsősorban ez. A 6. táblázatban azt kell látni, mit állít az állásfoglalás.

6. táblázat. A közvetítő platform írásbeli állásfoglalásának pontjai. Forrás: a platform állásfoglalása, 2026-11-07 (J-197);

Az állásfoglalás pontja	Tartalma
Nem minden cél minősül közérdeken alapuló kényszerítő indoknak	a lakók életminősége és a fenntartható turizmus mint indok bizonytalan; a lakófunkció és a lakáshiány elfogadott (Cali Apartments 57. pont; Smartflats)
Az arányosságot bizonyítani kell, területenként; a tervezet nem hivatkozik adatra	a Smartflats-ítélet 93–94. pontja szerinti objektív elemzés és területi igazodás hiányzik; a hatásvizsgálat közzététele a döntés előtt
Saját adatok: a rövid távú kiadás bérleti díjakra gyakorolt hatása csekély; Budapesten 160 ezer üres lakás; Amszterdam és Barcelona korlátozása után a bérleti díjak nőttek	a platform 2026-11-02-i jelentése
A főlakást ki kell venni	a Smartflats-ítélet 95. pontja: a főlakás részleges vagy ideiglenes kiadása a tartós bérleti piacot nem érinti
Következetlenség: a szállodák korlátlanok, ugyanaz a vendég ott elfogadott	a Smartflats-ítélet 78. pontja szerinti következetes célkövetés
Kevésbé korlátozó eszközök: vendégszám-korlát, 24 órás kapcsolattartó, ismétlődő szabályszegők felfüggesztése, a platform szomszédsági vonala és rendezvénytilalma; 120 napos korlát felülvizsgálattal	
A hozzájárulás uniós jogi aggályai: nem ad lakást a piacnak; ütközhet a 2024/1028 rendelet azonnali regisztrációs számával (4. cikk (3) b)–c)); nem felel meg az engedélyezési rendszer követelményeinek (irányelv 10. cikk (2), 13. cikk (1)–(3))	kéri a hozzájárulás törlését, vagy objektív kritériumot, határidőt, indokolást, jogorvoslatot, türelmi időt és tizenkét hónapos kifutást a visszavonás után

Az állásfoglalás pontja	Tartalma
Szankciók: azonos bírság a hozzájárulást két napja elvesztő és az ismétlődő szabályszegő szolgáltatóra; a 0 nap a változás napjától él, a bejelentésre 15 nap van	fokozatos szankció, figyelmeztetéssel
Hatáskör és bejelentés: a Kertv. 12. § (5a) bekezdése napszámra hatalmaz fel; magánjogi határozattól függő feltételre nem biztosan; az irányelv 15. cikk (7) szerinti bejelentés	
Négy felajánlott eszköz: hatósági adatfelület (City Portal); a nyilvántartási szám kötelező mezője új hirdetésnél 2021 novembere óta; az idegenforgalmi adó automatikus beszedése; eltávolítási eljárás az önkormányzati bérlakásokra	
A hatásvizsgálat közzététele és legalább 30 napos véleményezés utána	

Összkép

Egyetlen elem kap mindhárom csatornán támogatást: a nyilvántartás nélkül, szabálytalanul működők ellenőrzése. A képviselői nyilatkozatokban ez a lakói kérések második leggyakoribb eleme, a kérdőívben az érintett csoportok átlagában 80 százalék, az e-mailekben 8 levél mindkét oldalról; a közvetítő platform állásfoglalása ehhez adatfelületet és eltávolítási eljárást ajánl fel. A tervezet ezt a 4–6. §-al szolgálja.

A második metszet a meglévők folytatása: a kérdőívben az átlagban 63 százalék; az e-mailekben a meglévők hozzájárulási feltételét érintő két téma a megengedőbb irány legnagyobb csoportja; a képviselői nyilatkozatokban egy képviselő kifejezett javaslata. A tervezet átmeneti éve és a Várnegyeden kívüli nem társasházi épület 365 napja ebbe az irányba mutat; a vita a társasházi meglévők hozzájárulásos útjáról szól.

A harmadik metszet a társasházi önrendelkezés, amely a legmegosztóbb elem: a közös képviselők és az egyéb érintettek többsége támogatja, a kiadók 70 százaléka ellenzi. Az e-mailekben a korlátozóbb szabályt kérők a hozzájárulást erősítenék, a megengedőbbet kérők elhagynák.

A negyedik: a területi különbségtétel és a Várnegyed 0 napja egyik csatornán sem többségi, de mindkét irányból vitatott. A korlátozóbb szabályt kérők kiterjesztenék, a megengedőbbet kérők a Várnegyedben is hozzájárulást kérnek.