Magiczny Kraków

Rezolucja z apelem mieszkańców

2018-06-08

Radni z Komisji Promocji i Turystyki wystosowali rezolucję w sprawie ustanowienia przepisów, które pozwoliłyby samorządom regulować kwestie działalności apartamentów turystycznych potocznie określanych od nazwy witryny internetowej z ogłoszeniami tego typu, jako Airbnb.

Rezolucja skierowana jest do rządu RP oraz Sejmu. Według mieszkańców, którzy w tej sprawie zgłosili się do członków komisji, funkcjonowanie tego typu apartamentów jest uciążliwe dla stałych mieszkańców, szczególnie tych z centrum Krakowa. Radni w swym piśmie apelują o zmianę przepisów, tak by samorządy mogły kształtować i regulować możliwość użytkowania lokali mieszkalnych na wynajem krótkoterminowy. Radni chcą aby, władze centralne ustanowiły przepisy prawa, które pomogą kontrolować działalność tego typu apartamentów, zarówno w zakresie legalności działania, odprowadzania podatków oraz respektowania ciszy nocnej i porządku w obiektach, w których znajdują się apartamenty. – Czujemy się bezsilni wobec faktu, że nasze domy są zmieniane w hotele, a przy tym nie są respektowane żadne zasady kulturalnego współistnienia – mówiła jedna z mieszkanek. Mieszkańcy centrum miasta skarżą się na urządzanie głośnych imprez, nieszanowanie części wspólnych budynku, blokowanie miejsc postojowych dla mieszkańców.

Niestety, przepisy prawne nie zawierają skutecznych rozwiązań, które zapewniłyby ochronę mieszkańcom budynków mieszkalnych, których bloki, czy kamienice zamieniane są w hotele lub aparthotele.

Niektóre wspólnoty w Krakowie oraz w Gdańsku próbowały podjąć stosowne uchwały zakazujące świadczenia usług najmu dla turystów. Członkowie tych wspólnot argumentowali m.in., że budynki nie spełniają norm w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, zdrowotnego i sanitarno-epidemiologicznego w wymaganych dla obiektów zbiorowego zakwaterowania. Ponadto udowadniali, iż tego typu działalność utrudnia korzystanie z innych części wspólnych budynków oraz zakłóca mir domowy. Sprawy te kończyły się w sądzie, a jeden z wyroków uchylił uchwałę. Sąd argumentował, iż nie można „ograniczyć prawa własności w sposób abstrakcyjny”.

Dlatego radni w rezolucji apelują o zmianę przepisów, tak by umożliwić wspólnotom mieszkaniowym podejmowanie w drodze uchwały decyzji, czy w danym budynku mieszkańcy wyrażają zgodę na świadczenia usług turystycznych czy nie. Przy tym zaznaczają, że istnieją budynki, gdzie nabywa się lokale w celach inwestycyjnych i właściciele mieszkań są skoncentrowani na osiągnieciu jak najwyższego dochodu z wynajmu, ale nie ma w tym nic złego. Oczywiście, dopóki jest to zgodne z wolą większości współwłaścicieli i nie prowadzi do utrudniania korzystania z lokali i części wspólnych budynku pozostałym współwłaścicielom.

Komisja zaleca, by w celu wypracowania jak najlepszych możliwych przepisów przeanalizować funkcjonujące już w tym zakresie rozwiązania prawne w innych miastach, które podobnie jak Kraków są znanymi punktami turystycznymi, jak np.: Amsterdam, Berlin, Florencja, Wenecja, Lizbona, Paryż i Londyn.

W Amsterdamie Rada Miasta podjęła decyzję, że mieszkanie można wynająć jedynie na 30 dni w roku i dla maksymalnie 4 osób. Wprowadzono dodatkowo podatek turystyczny oraz obowiązek rejestracji w Urzędzie Miasta. Stworzono też specjalną platformę, na której sąsiedzi wynajmujących mieszkania mogą zgłaszać skargi na hałas lub złe zachowanie turystów. W Singapurze w mieszkaniu, w którym wynajmowany jest pokój musi mieszkać również jego właściciel. W Barcelonie wprowadzono specjalna licencję, a jej liczba jest regulowana. W Paryżu, każdy wynajmujący musi uzyskać zgodę od władz miasta, czyli zarejestrować się, a dodatkowo obowiązuje tu podobny do Amsterdamu roczny limit – wynosi on jednak aż 120 nocy. W stolicy Francji firma Airbnb sama ściąga i przekazuje miastu podatek turystyczny od ludzi, którzy za jej pośrednictwem wynajmują mieszkania. Stawka podatku wynosi 83 eurocenty za noc od osoby, a z tego tytułu do miejskiej kasy wpływają dość pokaźne środki - w lutym 2017 roku Airbnb ogłosiło, ze wpłaciło do kasy miejskiej Paryża prawie 1,2 mln euro z tytułu podatków.

Radni zgłoszą rezolucję do procedowania na najbliższej sesji RMK.