

Turystyka vs. lokalna społeczność a najem krótkoterminowy

2025-07-25

12 czerwca w pałacu Krzysztofora w Krakowie odbyło się seminarium pt. „Najem krótkoterminowy w miastach turystycznych - równowaga między turystyką a lokalną społecznością”, zorganizowane w celu analizy zjawiska intensyfikacji najmu krótkoterminowego (STR) oraz jego wpływu na funkcjonowanie miast o charakterze turystycznym. Inicjatorem przedsięwzięcia był Wydział ds. Turystyki Urzędu Miasta Krakowa.

Uczestnikami wydarzenia byli przedstawiciele administracji samorządowej i rządowej, radni Krakowa, przedstawiciele instytucji działających w Zespole roboczym ds. Bazy Noclegowej przy Prezydencie Miasta Krakowa, środowiska eksperckie oraz przedsiębiorcy z sektora turystycznego. Wydarzenie to stanowiło okazję do wymiany doświadczeń oraz wysłuchania wystąpień zagranicznych przedstawicieli miast, takich jak: Amsterdam, Paryż czy Wiedeń.

Przykłady zagraniczne: Amsterdam, Paryż, Wiedeń

Przedstawiciel Amsterdamu podkreślił, że polityka turystyczna miasta opiera się na badaniach i analizie ruchu turystycznego. Władze Amsterdamu dążą do ograniczenia pojemności turystycznej, wprowadzając system zezwoleń i limitując m.in. wydawanie pozwoleń dla nowych hoteli czy też sklepów turystycznych. Holenderskie władze przyjęły założenie, że głównym celem użytkowym mieszkań nie jest cel turystyczny, dlatego zmniejszono do 60 dni maksymalną liczbę dni w roku, w których lokal może być wynajmowany. Dodatkowo, w zależności od skali najmu w danej dzielnicy, dopuszczalne jest wprowadzenie ograniczenia nawet do 15 dni rocznie. Prowadzona polityka w tym obszarze oparta jest o prawo krajowe. Jak podkreślił przedstawiciel Amsterdamu, podejmowane działania w obszarze turystyki mają na celu wypracowanie równowagi respektując interesy mieszkańców – zgodnie z obowiązującym prawem.

W Paryżu istnieje możliwość wynajmu lokalu zamieszkiwanego przez właściciela przez maksymalnie 90 dni w roku. W przypadku wynajmu kolejnego mieszkania, konieczne jest uzyskanie zezwolenia. Platformy rezerwacyjne mają obowiązek raportowania do merostwa liczby dni, w których dany lokal był wynajmowany. Nieprzestrzeganie obowiązujących w Paryżu zasad, w tym limitów dni wynajmu, jest sankcjonowane karami finansowymi sięgającymi nawet 100 000 euro. Miasto prowadzi kontrole obiektów dot. deklarowanej działalności w lokalu, a kontrolujący posiadają status funkcjonariuszy publicznych.

W Wiedniu nie jest prowadzona oficjalna ewidencja obiektów przeznaczonych na najem krótkoterminowy. Wynajmujący lokale są prawnie zobowiązani do rejestracji wynajmowanych obiektów dla celów podatkowych oraz zgłaszania statystyk turystycznych. Od 2024 roku najem krótkoterminowy został ograniczony do maksymalnie 90 dni w roku. Zauważono, iż następuje profesjonalizacja sektora STR co oznacza, że coraz częściej jeden gestor dysponuje ponad 15 mieszkaniami. Mieszkania socjalne oraz te, które otrzymały wsparcie/dotacje na remont z funduszy państwowych nie mogą być wynajmowane na cele turystyczne. Z uwagi na fakt, iż władze Wiednia są świadome potencjalnych konsekwencji niekontrolowanego i dynamicznego rozwoju rynku STR, dlatego aktywnie monitorują sytuację, starając się zapobiegać przyszłym problemom. Również w



Wiedniu prowadzone są kontrole wynajmowanych lokali przez uprawnionych funkcjonariuszy publicznych.

Krajowe regulacje i działania Krakowa

Przedstawiciel Ministerstwa Sportu i Turystyki w swoim wystąpieniu przedstawił aspekty administracyjno-prawne związane z nadawaniem numerów identyfikacyjnych dla obiektów najmu krótkoterminowego. Ta sfera budzi największe zainteresowanie z punktu widzenia administracji publicznej – zarówno na szczeblu rządowym, jak i samorządowym. Podkreślił, że z punktu widzenia Ministerstwa Sportu i Turystyki działalność w obszarze najmu krótkoterminowego jest traktowana jako usługa hotelarska. Ustawa o usługach hotelarskich w definicji „usługi hotelarskiej” wskazuje wprost, że jest to krótkotrwałe wynajmowanie mieszkań, pokoi przeznaczonych do czasowego pobytu osób. Zatem obiekty te powinny być traktowane, jako tzw. inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie i w przyszłości rejestrowane za pośrednictwem gmin w rejestrze pn. „Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich”. Rejestr ten dostępny jest na stronie turystyka.gov.pl. Wdrożenie tej funkcjonalności będzie wymagało odpowiednich regulacji prawnych. Jako przykład dobrych praktyk został wskazany rejestr obiektów niekategoryzowanych prowadzony przez Urząd Miasta Krakowa (ekon.um.krakow.pl). Każdy obiekt, który znajduje się w rejestrze otrzymał (roboczo) numer rejestrowy, który w przyszłości – zgodnie z planowanymi przepisami prawnymi – będzie wymagany i zamieszczany przy ofertach najmu.

Przedstawicielka Krakowa omówiła aktualny stan prawny wynikający z prawa krajowego w zakresie ewidencjonowania obiektów niekategoryzowanych na terenie miasta. Przedstawiła również dane statystyczne dotyczące zgłoszonych obiektów oraz działania informacyjno-edukacyjne, które są prowadzone w Krakowie, aby zwiększyć liczbę zgłoszeń do ewidencji. Ponadto, wskazała na konieczność uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego, m.in. poprzez wprowadzenie precyzyjnych przepisów krajowych wynikających z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r., które ustanawia ramy gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług najmu krótkoterminowego.

Wnioski z panelu dyskusyjnego

Podczas dyskusji panelowej, temat najmu krótkoterminowego został przedstawiony z różnych perspektyw. Swoje opinie wyrazili mieszkańcy, przedsiębiorcy prowadzący zarówno obiekty niekategoryzowane, jak i kategoryzowane, a także przedstawiciele platform rezerwacyjnych. Wszyscy uczestnicy zgodzili się co do konieczności uregulowania tego zjawiska, szczególnie w świetle deklarowanych przez Ministerstwo Sportu i Turystyki prac dotyczących projektowanych przepisów krajowych. Podkreślono także potrzebę aktywnego włączenia administracji lokalnej w proces tworzenia nowych rozwiązań legislacyjnych, mających na celu dostosowanie przepisów prawa krajowego do regulacji unijnych.

[Raport do pobrania \[pdf\]](#).