

## EUROPEJSKIE MIASTA WZYWAJĄ DO PODJĘCIA DZIAŁAŃ W ZAKRESIE NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

*Postulaty lepszego uregulowania przez UE platform oferujących najem krótkoterminowy*

*przyjęte przez miasta:*

*Amsterdam, Ateny, Barcelona, Berlin, Bolonia, Bordeaux, Bruksela, Kolonia,  
Florencja, Frankfurt, Helsinki, Kraków, Londyn, Mediolan, Monachium, Paryż,  
Porto, Praga, Utrecht, Walencja, Warszawa i Wiedeń*

Nasze miasta wciąż są atrakcyjne dla studentów, nauczycieli, pracowników służby zdrowia, policjantów i innych osób szukających miejsca do życia. Naszym obowiązkiem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej liczbie osób, jednak większość z naszych miast zmagają się z ciągłym niedoborem lokali mieszkaniowych.

Od wielu lat turystyka w Europie dynamicznie się rozwija. Światowa Organizacja Turystyki (WTO) przewiduje, że liczba odwiedzających miasta z rozwiniętych gospodarek unijnych wzrośnie średnio o 7 mln osób rocznie, osiągając w 2030 roku liczbę 487 mln.

Nasze miasta są istotną siłą napędową Europy, dzięki której jest ona najpopularniejszym kierunkiem turystycznym na świecie. Turystyka stanowi istotne źródło dochodu i zatrudnienia dla wielu osób. Turyści są i zawsze będą u nas mile widziani, stanowiąc dla nas powód do dumy.

Rosnąca urbanizacja, w połączeniu z rozwojem turystyki i ustawicznym niedoborem zasobów mieszkaniowych, stanowią poważne wyzwania dla naszych miast. Jednym z takich wyzwań jest to, że dla właścicieli nieruchomości coraz atrakcyjniejsza staje się rezygnacja z najmu długoterminowego na rzecz wynajmu na krótki czas. Najem krótkoterminowy odbywa się głównie z udziałem turystów, ze szkodą dla mieszkańców i rodzin chcących mieszkać i pracować w naszych miastach.

Wzrost popularności najmu krótkoterminowego (NK) w ostatnich latach wśród najczęściej odwiedzanych miast europejskich jest znaczący. Na przykład w Amsterdamie w 2013 r. dostępnych było około 4500 ofert, natomiast do roku 2017 liczba ta wzrosła do 22000. W historycznej części Lizbony – Alfamie ponad 55% mieszkań objętych jest obecnie NK. W centrum Florencji od 2015 roku liczba NK wzrosła o 60%.<sup>1</sup> W Krakowie w latach 2014 – 2017 odnotowano wzrost w tym zakresie o 100%.

Opisywany wzrost popularności najmu krótkoterminowego skutkuje wzrostem cen mieszkań, co bezpośrednio przekłada się na ich dostępność w przystępnych cenach. To z kolei wpływa na zróżnicowanie społeczne poszczególnych dzielnic.

Istnieją także powody do niepokoju w zakresie jakości życia w naszych dzielnicach, wynikające z faktu, że pobyty krótkoterminowe często wiążą się z zakłócaniem porządku publicznego. Badania przeprowadzone w 2018 r. wśród mieszkańców Amsterdamu wykazały, że 80% osób mieszkających w centrum miasta skarży się na niedogodności związane z najmem krótkoterminowym. Wielu mieszkańców naszych miast sprzeciwia się opisywanemu wzrostowi „turystyfikacji”.

---

<sup>1</sup> Financial Times, 5/9/2019, Are Airbnb investors destroying Europe's cultural capitals? (Czy inwestorzy Airbnb niszczą europejskie stolice kultury?)

**Główny problem polega na tym, że w większości przypadków platformy, o których mówimy nie udostępniają lokalnym władzom informacji dotyczących wynajmu.** Bez tych informacji w zasadzie niemożliwe jest egzekwowanie przez samorządy obecnych przepisów w zakresie m.in. maksymalnej długości najmu, pobierania podatków, czy bezpieczeństwa. W wielu Państwach Członkowskich, aby lepiej uregulować kwestię NK, wprowadzono zasady dotyczące rejestracji. W naszej opinii, wspomniane zasady stanowią przydatne narzędzie ułatwiające miastom monitorowanie NK i przeciwdziałanie procederom niezgodnym z prawem.

**Dyrektywa z roku 2000 w sprawie handlu elektronicznego, dotycząca usług społeczeństwa informacyjnego, została przyjęta znacznie przed pojawieniem się platform internetowych.** Z dużym entuzjazmem przyjęliśmy więc zapowiedź Przewodniczącej Komisji Europejskiej, pani von der Leyen, o „aktualizacji obowiązujących zasad dotyczących odpowiedzialności i bezpieczeństwa w zakresie platform, usług i produktów cyfrowych”. W odniesieniu do NK potrzebne są w Europie nowe ramy prawne dla jednolitego rynku cyfrowego, które zapewnią, że:

**1. Platformy najmu wakacyjnego będą zobligowane do udostępniania władzom miejskim stosownych danych**

Dostęp do danych umożliwi egzekwowanie przepisów chroniących interes publiczny, przystępność cenową mieszkań oraz standard życia w naszych miastach. Dopóki przedstawiciele władz administracyjnych nie uzyskają od platform internetowych dostępu do odpowiednich informacji w zakresie wynajmu, będziemy mieli do czynienia z dalszym niekontrolowanym wzrostem najmu krótkoterminowego, wpływającym negatywnie na przystępność cenową mieszkań i spójność społeczną w naszych miastach.

**2. Tam, gdzie zastosowanie będą mieć ogólnokrajowe lub miejscowe zasady rejestracji NK, platformy NK powinny być zobligowane do publikowania numerów rejestracji swoich ogłoszeń.**

Platformy powinny być także zobowiązane do usuwania ogłoszeń bez ważnego numeru rejestracji.

**3. Platformy będą odpowiedzialne za wywiązywanie się ze swoich obowiązków wynikających z przepisów krajowych i miejscowych, a ich egzekwowanie będzie możliwe i skuteczne.**

Obecnie zasady dotyczące odpowiedzialności takich platform oraz prawnego egzekwowania obowiązków są skuteczne jedynie w Państwach Członkowskich, w których platformy te mają swoje siedziby. Uważamy, że platformy muszą być pociągane do odpowiedzialności we wszystkich Państwach Członkowskich jeśli nie przestrzegają miejscowych/krajowych przepisów, m.in. w zakresie udostępniania informacji czy usuwania niezgodnych z prawem ogłoszeń. Należy zagwarantować egzekwowanie przepisów na terenie całej UE, także w odniesieniu do usuwania ogłoszeń dotyczących wynajmu lokali socjalnych, jeśli miejscowe przepisy wyraźnie tego zabraniają.

Jako europejskie miasta, dołożymy ze swojej strony wszelkich starań, aby ugościć wszystkich turystów, którzy będą zainteresowani odwiedzeniem nas w kolejnych latach. Mamy świadomość korzyści płynących z najmu krótkoterminowego.

Jednakże naszym zasadniczym obowiązkiem jest jednocześnie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, które chciałyby u nas mieszkać i pracować. Musimy również pilnie zabezpieczyć poziom życia w naszych dzielnicach oraz znaleźć właściwą równowagę w obliczu wspomnianych wyzwań.

Odpowiedzią nie może być oddanie wolnej ręki platformom i operatorom NK. Głęboko ufamy, że Komisja Europejska, Parlament Europejski i Rada Ministrów będą sprzymierzeńcem naszej inicjatywy.

-----