



## „Miasto walczy z najmem krótkoterminowym, a samo wynajmuje na to gminne lokale” - polemika z artykułem Gazety Krakowskiej

2020-02-28

**Lokale użytkowe, o których mowa w artykule prasowym zostały przeznaczone na wynajem w trybie przetargu. Wynajęte przez przedsiębiorcę pomieszczenia udostępniane są firmom i podmiotom realizującym usługi na terenie Krakowa i okolic, celem zakwaterowania pracowników. Najem ten więc nie stanowi krótkoterminowego najmu turystycznego**

Kraków walczy z szarą strefą związaną z turystycznym najmem krótkoterminowym. Swoimi działaniami chce doprowadzić to tego, by działalność ta była opodatkowana i zgłoszona do odpowiednich rejestrów, podlegała szczegółowej kontroli, a także nie była uciążliwa dla sąsiadów, stałych mieszkańców kamienic i bloków.

Miasto dąży do legalizacji i uregulowania zjawiska turystycznego najmu krótkoterminowego, które w związku z pojawieniem się platform rezerwacyjnych bardzo się nasiliło (działania polegają m.in. na informowaniu przedsiębiorców o obowiązku wpisu do ewidencji niekategoryzowanych obiektów świadczących usługi hotelarskie, prowadzonej przez prezydenta miasta Krakowa – na podstawie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. 2019.poz. 238). W wyniku działań urzędu w okresie od czerwca do grudnia 2019 r. nastąpił wzrost liczby wpisów do rejestru o 100 proc, a przychody z tytułu podatku od nieruchomości wzrosły o 140 proc. Powołanie Zespołu Zadaniowego ds. usług hotelarskich świadczonych w obiektach niekategoryzowanych w Krakowie ma pomóc w skutecznym, bieżącym docieraniu do przedsiębiorców i informowaniu ich o obowiązku zgłoszenia obiektu do ww. ewidencji oraz przygotowaniu uregulowań prawnych, które dokonywane są na poziomie organów państwowych, a dotyczących m.in. działalności platform rezerwacyjnych. Nie jest jego zadaniem walka z przedsiębiorcami, czy ograniczanie turystyki, tym bardziej że jest ona ważną dziedziną gospodarki, stanowiącą 8% PKB. W ubiegłym roku – 2019, turyści pozostawili w Krakowie 7,5 mld zł.

Warto wyjaśnić, iż najem krótkoterminowy (nieturystyczny) może dotyczyć najmu lokali dla studentów, pracowników korporacji czy innych firm, które zatrudniają pracowników, nie tylko polskich, ale i zagranicznych.

Władze miasta w swoich wypowiedziach dotyczących najmu krótkoterminowego wyraźnie wskazywały na dwie różne sytuacje. Najem, który jest legalnym najmem krótkoterminowym i od którego odprowadzane są podatki i najem prowadzony w ramach „szarej strefy”, tj. nielegalnie. To właśnie ta druga sytuacja przyczyniła się do próby wprowadzenia obostrzeń prawnych. Władze miasta Krakowa wskazały na konieczność **nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich, pilotów wycieczek i przewodników turystycznych**, tak aby możliwe było wyeliminowanie obiektów niezaewidencjonowanych. Miasto chce również opracować **dodatkowe wymagania dla obiektów turystycznych przeznaczonych pod najem krótkoterminowy**.

Opisane w artykule lokale są lokalami użytkowymi, których sposób wynajmu regulują przepisy rangi ustawowej. Zgodnie z tymi przepisami, komunalne lokale użytkowe mają być wynajmowane w drodze



przetargu. Gmina nie może ograniczać swobody działalności jeżeli w lokalu realizowana jest działalność zgodna z prawem.

Oba lokale użytkowe położone na osiedlu Zgody i na osiedlu Zielonym kilkakrotnie kierowane były do wynajęcia w przetargu. Nie było podmiotów zainteresowanych ich wynajęciem. W obu przypadkach na najem lokali złożona została tylko jedna oferta. Lokale wynajęte są na cel „najem pokoi”. Zawarte umowy nie są sprzeczne z pracami Zespołu Zadaniowego. Przedsiębiorca, który wynajął lokale, udostępnia pokoje na okres co najmniej 1 miesiąca podmiotom gospodarczym m.in. zatrudniającym obcokrajowców. Nie jest to więc krótkotrwały najem turystyczny.

Podkreślenia wymaga również, że w stosunku do żadnego z tych lokali nie wpłynęły skargi dotyczące uciążliwości. W przypadku zgłoszenia takiej uciążliwości Gmina Miejska Kraków dysponuje szeregiem dyscyplinujących najemcę instrumentów prawnych, z rozwiązaniem umowy najmu lokalu bez zachowania okresu wypowiedzenia włącznie.

Bardzo duża część komunalnych lokali użytkowych wynajmowana jest na działalność fundacji, stowarzyszeń, w tym na działalność pożytku publicznego. Około 140 lokali użytkowych wynajętych jest na branże chronione i zanikające i w tym segmencie Gmina realizuje zadania własne ukierunkowane na rozwój miasta. 14 lokali użytkowych wynajmowanych jest na galerię sztuki – objętych Programem mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury – dalszych 20 lokali wynajmowanych jest na galerię działające poza programem. Pozostałe lokale kierowane są do najmu w trybie przetargu.

Warto dodać, że przedsiębiorcy, którzy prowadzą działalność w gminnych lokalach użytkowych, oprócz podatków od prowadzonej działalności, zobowiązani są płacić w odpowiedniej wysokości podatek od nieruchomości, gdyż o wszystkich zawieranych umowach najmu każdorazowo informowany jest Wydział Podatków i Opłat UMK.

Biuro Prasowe UMK