



Warszawa, 02-09-2022 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

IV.7215.152.2021.AK

Pan Kamil Bortniczuk
Minister Sportu i Turystyki
ePUAP

Szanowny Panie Ministrze

Pismem z dnia 23 czerwca 2022 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się do Ministra Rozwoju i Technologii wskazując na brak instytucjonalnej kontroli nad krótkoterminowym wynajmem lokali na cele turystyczne w budynkach mieszkalnych oraz brak narzędzi do zwalczania negatywnych zjawisk, jakich doświadczają mieszkańcy budynków, w których znajdują się apartamenty na wynajem.

W wystąpieniu tym przedstawione zostały problemy, z jakimi zgłaszają się do Rzecznika właściciele oraz najemcy lokali sąsiadujących z apartamentami na wynajem. Podnoszą oni, że ich prawo do spokoju, w tym do spokojnego i niezakłóconego zamieszkiwania, niekiedy także poczucie bezpieczeństwa, doświadczają istotnego uszczerbku. Na gruncie obowiązującego prawa nie istnieją zaś żadne skuteczne środki działania za pomocą których stali mieszkańcy mogliby zwalczać patologie, na jakie narażeni są ze strony nieprzestrzegających zasad współżycia społecznego turystów. Na brak narzędzi do zwalczania tego zjawiska oraz na konieczność ustawowego

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

Tel. centr. (+48 22) 55 17 700
Infolinia obywatelska 800 676 676
biurorzecznika@brpo.gov.pl
bip.brpo.gov.pl

uregulowania najmu krótkotrwałego od dłuższego czasu zwracają również uwagę władze najbardziej popularnych turystycznie miast polskich (Sopotu i Krakowa). Do Biura Rzecznika zaś nadal wpływają skargi, w których opisywane są rażąco naganne zachowania turystów w wynajmowanych apartamentach, a więc kolejne przykłady rażącego lekceważenia norm społecznych i naruszania dóbr osobistych stałych mieszkańców przez osoby wynajmujące apartamenty na cele turystyczne.

W udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi pismem z dnia 5 lipca 2022 r. (znak sprawy: DM-IV.054.11.2022) Minister Rozwoju i Technologii podzielił pogląd Rzecznika o konieczności rozwiązania problemu związanego z wykorzystywaniem lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na cele najmu krótkoterminowego. Jednocześnie Minister Rozwoju i Technologii stwierdził, że z uwagi na to, że problem wykorzystywania lokali mieszkalnych na cele najmu krótkoterminowego nie może być skutecznie rozstrzygnięty przez czynność prawną wspólnoty, nie ma możliwości jego rozwiązania na gruncie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Wymaga to – według Ministra - rozwiązań systemowych w zakresie regulacji rynku i samej instytucji najmu krótkoterminowego, w szczególności w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. z 2020 r., poz. 2211), należących do właściwości Ministerstwa Sportu i Turystyki.

Zarówno w ocenie Ministra Rozwoju i Technologii, jak również Rzecznika, rozwiązania w tym zakresie powinny równoważyć potrzeby stałych mieszkańców z prawem właścicieli do wykorzystywania, w tym komercyjnego, swoich lokali, a także z interesem społecznym wyrażającym się w uzyskiwaniu dochodów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz wpływu turystyki na rozwój miejscowości.

Zaznaczyć trzeba, że działania zmierzające do uregulowania najmu krótkotrwałego (turystycznego) zapowiadane są od lat. Ostatnio w piśmie z dnia 1 grudnia 2021 r. Ministerstwo Sportu i Turystyki poinformowało Biuro Rzecznika, że toczą się prace wewnętrzne nad założeniami do projektu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych

dotyczących krótkotrwałego najmu lokali. Według przekazanych wówczas informacji głównym celem diskutowanych zmian jest wzmocnienie ochrony konsumenta oraz wyeliminowanie nieuczciwych praktyk rynkowych w obszarze usług zakwaterowania. Zapowiadane zmiany – jak wskazuje treść w/w pisma - nie przewidują regulacji zapewniających skuteczne mechanizmy działania w przypadku powtarzających się skarg mieszkańców na zakłócenia ich spokoju i bezpieczeństwa ze strony turystów zakwaterowanych w apartamentach przeznaczonych na krótkotrwały wynajem.

Z ostatnich doniesień medialnych zaś wynika, że w Ministerstwie Sportu i Turystyki trwają prace nad dokumentem o roboczej nazwie „Założenia do projektu ustawy o rodzajach usług turystycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw” (artykuł na portalu Prawo.pl red. Renaty Krupy-Dąbrowskiej z dnia 12 lipca 2022 r. -

<https://www.prawo.pl/biznes/najem-krotkoterminowy-bedzie-uregulowany-w-rzadze-pracuja-nad,516149.html>).

W ocenie Rzecznika projektowane uregulowania powinny przewidywać takie instrumenty regulowania najmu krótkotrwałego, które m.in. doprowadzą do zaprzestania wykorzystywania apartamentu na cele najmu turystycznego z określonych ustawowo przyczyn m.in. z powodu notorycznego zakłócania spokoju mieszkańcom bądź też w inny sposób umożliwią zwalczanie powtarzających się, negatywnych i uciążliwych dla mieszkańców konsekwencji przeznaczenia apartamentu na cele turystyczne.

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2020 r. poz. 627 ze zm.) w załączeniu przekazuję kopię wspomnianego wyżej wystąpienia skierowanego do Ministra Rozwoju i Technologii, jak też kopię odpowiedzi Ministra na wskazane wystąpienie i uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika, czy projektowane w resorcie Sportu i Turystyki regulacje uwzględniają prawa i słuszne interesy stałych mieszkańców budynków, w którym znajdują się apartamenty na wynajem i umożliwią rozwiązanie zgłaszanych przez nich problemów. Jeżeli zaś rozwiązania takie nie są obecnie projektowane, zważywszy na stanowisko zaprezentowane przez Ministra Rozwoju i

Turystyki co do braku właściwości w tej sprawie, zwracam się z prośbą o inicjatywę Pana Ministra również w tym zakresie.

Będę wdzięczny za powiadomienie Rzecznika Praw Obywatelskich o stanowisku Pana Ministra w tej sprawie.

Załącznik 2

Z wyrazami poważania

Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich
/-podpisano elektronicznie/