

Jaka przyszłość czeka użytkowników Airbnb?



Michał Płusa

Najem krótkoterminowy – zjawisko, które dla większości z nas stało się nieodłącznym elementem podróży. Z jednej strony jest to szansa na rozwój branży turystycznej, z drugiej zaś, stanowi przyczynę licznych dyskusji w zakresie jego wpływu na tkankę miejską. Do momentu wybuchu pandemii COVID-19 mnogość ofert udostępnianych na dedykowanych platformach internetowych stanowiła odzwierciedlenie czasów oraz świata, w którym żyliśmy – dynamicznego, gdzie niemalże każde miejsce na świecie, wskutek niskich cen biletów lotniczych, stało się dostępne na wyciągnięcie ręki dla „zwykłego obywatela”. Nikogo nie dziwił fakt, że w piątek po pracy można znaleźć się na drugim krańcu Europy, a w poniedziałek rano z powrotem wrócić do codziennych obowiązków.

Swoją popularność zawdzięcza gwałtownemu rozwojowi technologii oraz powszechności zjawiska zwanego sharing economy. No właśnie, czy najem krótkoterminowy w wydaniu, które znaliśmy z turystycznych miejscowości lub dużych miast, w ogóle miał jeszcze coś wspólnego z ideą dzielenia się swoimi zasobami? Przecież – jak wynika chociażby z raportu „Airbnb w Warszawie. Charakterystyka rynku i wyzwania dla miasta” z 2019 r., sporządzonego przez DELab UW – znaczna większość lokali była wystawiana przez podmioty, które oferowały dwa mieszkania lub więcej, a ponad połowa ofert była od gospodarzy, którzy udostępniali w ten sposób przynajmniej cztery lokale.

Wynika to z faktu, że najem krótkoterminowy stał się dużo bardziej dochodowy niż tradycyjny najem nawet w sytuacji, gdy lokal przez dłuższy czas nie spełniał swojej funkcji. Dlatego też

w pewnym momencie ściśle centra europejskich miast stały się noclegownią dla turystów. Niosło to ze sobą liczne niedogodności mieszkańców tych ośrodków, którzy musieli znosić nieustające imprezy w sąsiednim mieszkaniu oraz fakt, że ich najbliższa okolica stała się parkiem rozrywki dla przyjezdnych. Doprowadziło to do sytuacji, w której władze państw europejskich powiedziały nieograniczonemu najmowi krótkoterminowemu „Stop!”. Jednym z pierwszych krajów, który wprowadził regulacje, była Francja. Wskutek rosnącego problemu mieszkańców ośrodków turystycznych z zaspokojeniem ich potrzeb mieszkaniowych w gminach z liczbą mieszkańców powyżej 200 tys. wprowadzono obowiązek zgłoszenia swojego lokum do specjalnego rejestru. Przestrzeganie prawa było weryfikowane przez kontrole urzędnicze, a jego łamanie – obwarowane dotkliwymi sankcjami finansowymi. Problem urosł do takich rozmiarów, że w kwestii powyższych uregulowań wypowiedział się TSUE, który w wyroku z 22 września 2020 r. (sygn. C-724/18 i C-727/18) wskazał, że „uregulowanie krajowe, które ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na wielokrotny, krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, niedokonującym w nim zameldowania, jest zgodne z prawem Unii”.

Niesprzyjające podmiotom oferującym swoje kwatery jest także orzecznictwo polskich sądów, które wyraźnie stawia granicę pomiędzy usługą hotelową a najmem, gdzie obie te instytucje prawa odróżnia przede wszystkim to, że przy usłudze hotelowej nie jest konieczne rozliczenie się przez gościa z tytułu zużytych mediów, ponieważ te są ponoszone w formie zryczałtowanej opłaty za nocleg, co w przypadku najmu nie ma miejsca, ponieważ zwyczajowo najemca ponosi koszty związane z najmem we własnym zakresie. Dlatego też należy uznać, że tzw. najem krótkoterminowy z kodeksową

umową najmu (poza nazwą) ma niewiele wspólnego. Wobec czego takiemu działaniu bliżej jest do usługi hotelarskiej w rozumieniu ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.

Pierwszym krokiem mającym na celu zwiększenie kontroli w zakresie udostępniania kwater jest tzw. Biała Księga Regulacji Systemu Promocji Turystycznej w Polsce – propozycja zmian ustawowych, które przewidują m.in. uruchomienie Centralnego Wykazu Obiektów lub konieczność zarejestrowania działalności przez właścicieli lokali. Ponadto miejsca noclegowe powinny spełniać określone warunki sanitarne oraz BHP. Z punktu widzenia podmiotów oferujących noclegi najistotniejszy wydaje się fakt stosowania sankcji wobec udostępniających lokum nielegalnie, przewidujący m.in. karę pozbawienia wolności do lat trzech, a także możliwość nałożenia administracyjnej kary pieniężnej w wysokości nawet do 25 tys. zł. Oznacza to, że odpowiedzialność za nieprzestrzeganie przepisów zostanie znacznie zaostrzona, ponieważ obecnie świadczenie usług hotelarskich bez zgłoszenia obiektu do ewidencji jest jedynie wykroczeniem.

Wprawdzie prace nad Białą Księgą znajdują się wciąż we wczesnej fazie legislacyjnej (na początku 2020 r. został złożony raport z prekonsultacji), dodatkowo ograniczonej rozwojem globalnej sytuacji pandemicznej, jednakże należy się spodziewać, że zarówno w świetle ogólnoeuropejskich trendów, jak i dotychczasowej postawy rządzących dalsze działania ustawodawcy będą zmierzały do zwiększenia regulacji w tym zakresie.

Artykuł powstał przy współpracy Grupa Inwest

