

TLAČOVÁ SPRÁVA

Vysoké Tatry čelia odlivu obyvateľov. Nekontrolovaný nárast apartmánov ohrozuje budúcnosť mesta

Vysoké Tatry, 12.11.2025 – Vysoké Tatry dlhodobo zápasia s výrazným úbytkom trvalo žijúcich obyvateľov, zatiaľ čo rast počtu investičných apartmánov a krátkodobých prenájmov dosahuje rekordné úrovne. Tento trend zásadne mení charakter mesta a vytvára nerovnováhu, ktorá dopadá na domácich obyvateľov, podnikateľov aj na rozpočet samosprávy.

Hoci štát aj mesto deklarujú podporu pre stabilnú komunitu a bývanie pre mladé rodiny, realita posledných desaťročí ukazuje opačný vývoj. V mnohých obytných domoch dnes žije trvalo už len menšina ľudí. „V dome s 18 bytmi môže byť dlhodobo obývaných len 6. Ostatné slúžia na intenzívne krátkodobé prenájmy turistom, často bez oprávnení a bez odvodov,“ upozorňujú miestni obyvatelia.

Nekontrolované krátkodobé prenájmy vytvárajú nerovné podmienky

Kým hotely, penzióny a legálni poskytovatelia ubytovania riadne platia dane, poplatky a odvody, rastúca skupina prevádzkovateľov apartmánov poskytuje služby mimo regulácií:

- nemajú živnostenské oprávnenie,
- nevydávajú účtovné doklady,
- neodvádzajú mestskú daň za ubytovanie vo výške 3,50 € na osobu a noc,
- využívajú apartmány komerčne, no platia rovnakú daň z nehnuteľnosti ako trvalí obyvatelia.

Tým vzniká **systemová nerovnosť**, ktorá poškodzuje poctivých podnikateľov a pripravuje mesto o významné finančné prostriedky.

Susedské spoločenstvá sa rozpadajú

V obytných domoch sa postupne strácajú trvalí obyvatelia, čo vedie k:

- nárastu hluku a pohybu neustále sa meniacich turistov,
- strate pocitu bezpečia,
- zhoršeniu susedských vzťahov,
- zanedbávaní spoločných priestorov,
- nerovnomernému rozdeleniu nákladov na kúrenie či údržbu, ktoré často nesú tí, ktorí tu žijú natrvalo.

„Dochádza k situáciám, keď majitelia apartmánov pri odchode vypnú kúrenie, no náklady na udržiavanie domu v obývatel'nom stave ostávajú na pleciach obyvateľ'ov s trvalým pobytom,“ uvádzajú obyvatelia jedného z bytových domov.

Mestské príjmy unikajú, kontrola je minimálna

V roku 2023 zaznamenali Vysoké Tatry rekordnú návštevnosť – takmer štyri milióny návštev vrátane jednodňových turistov. Napriek tomu mesto nedokáže účinne kontrolovať poskytovateľ'ov krátkodobých prenájmov, ktorí často neplnia svoje daňové povinnosti.

Miestni upozorňujú, že ide o **stratu státisícov eur ročne**, ktoré by mohli byť použité na rozvoj služieb, infraštruktúry či podporu bývania.

Hotely ustupujú apartmánom

Tradičné hotely postupne ustupujú investičným apartmánom, ktoré sa zmenili na populárny nástroj pasívneho príjmu. Mnohé z týchto apartmánov fungujú ako neoficiálne ubytovacie zariadenia bez akejkolvek kontroly či povinností.

To vedie k transformácii obytných štvrtí na **čisto turistické zóny**, v ktorých trvalý život slabne a mizne.

Hrozí, že o 10 rokov bude v meste žiť už len minimum obyvateľ'ov

Ak bude súčasný trend pokračovať, Vysoké Tatry môžu do roku 2034 klesnúť na približne 2500 trvalo žijúcich obyvateľ'ov. Výsledkom môže byť mesto orientované výhradne na krátkodobý turizmus, s minimálnymi službami pre rezidentov a so stratou identity pôvodnej komunity.

Čo je potrebné urobiť

Miestni obyvatelia vyzývajú štát aj samosprávu na okamžité kroky:

1. **Sprísniť a dôsledne kontrolovať pravidlá krátkodobých prenájmov.**
2. **Zaviest' diferencované dane z nehnuteľností podľa účelu ich využitia.**
3. **Zrovnoprávniť podmienky medzi poctivými podnikateľ'mi a neformálnymi poskytovateľ'mi ubytovania.**
4. **Chrániť charakter obytných zón a podporiť bývanie pre domácich obyvateľ'ov.**
5. **Vytvoriť funkčné kontrolné mechanizmy pre nelegálne prenájmy.**

Záver

Budúcnosť tatranskej komunity závisí od toho, či sa podarí nájsť rovnováhu medzi cestovným ruchom a právom obyvateľov na kvalitný život. Bez zásadných opatrení bude pokračovať odchod miestnych ľudí, rast cien bývania a nekontrolovaný prechod obytných štvrtí na komerčné turistické zóny.