

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

**Komisja
Infrastruktury**

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
BUDOWNICTWA, GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I MIESZKANIOWEJ
ORAZ POCZTY
(NR 23)
z dnia 26 marca 2026 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury – podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 23)

26 marca 2026 r.

Podkomisja stała do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty, obradująca pod przewodnictwem poseł **Magdaleny Małgorzaty Kołodziejczak (KO)**, przewodniczącej podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

- dyskusja na temat proponowanych zmian w ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135);
- dyskusja na temat ujednolicenia zasad uzyskiwania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, w tym omówienie możliwości ich uzyskiwania przed pozwoleniem na budowę.

W posiedzeniu udział wzięli: **Ireneusz Raś** sekretarz stanu w Ministerstwie Sportu i Turystyki wraz ze współpracownikami, **Piotr Otawski** generalny dyrektor ochrony środowiska wraz ze współpracownikami, **Grzegorz Gontarz** główny specjalista w Biurze Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców, **Tomasz Filipowicz** dyrektor Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Gdańsku, **Agnieszka Łodygowska-Ścibor** naczelnik wydziału w Biurze Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy wraz ze współpracownikami, **Łukasz Mikosz** prezes zarządu Europejskiego Stowarzyszenia Przedsiębiorców Turystycznych, **Michał Cyrankiewicz-Gortyński** koordynator komisji i zespołów w Unii Metropolii Polskich wraz ze współpracownikami, **Anna Dąbrowska** kierowniczka biura Polskiego Stowarzyszenia Wynajmu Krótkoterminowego, **Szymon Marciniak** specjalista ds. legislacji, komisji oraz innych struktur w Związku Województw Rzeczypospolitej Polskiej, **Adrian Pokrywczyński** ekspert Działu Monitoringu Prawnego i Ekspertyz w Biurze Związku Powiatów Polskich, **Mariusz Ścisło** pełnomocnik Zarządu Głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich SARP, **Konrad Wiślicz-Węgorowski** przedstawiciel Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Najemców, **Ewa Wielgórska** prezes zarządu firmy Fairy Flats, **Bartosz Zbroja** doradca zarządu Renters sp. z o.o. oraz **Łukasz Sobusiak** adwokat reprezentujący firmę Solarento.

W posiedzeniu udział wzięli pracownik Kancelarii Sejmu: **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Szanowni państwo, możemy rozpocząć posiedzenie podkomisji. Serdecznie witam państwa na kolejnym posiedzeniu podkomisji do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty.

Na dzisiejszym spotkaniu chcemy podyskutować na temat propozycji zmian w ustawie o usługach hotelarskich i usługach pilotów wycieczek. Bardzo serdecznie witam pana ministra Rasia. Dziękuję za przybycie. Drugim tematem będzie temat, o którym porozmawiamy z panem ministrem Otawskim. Będzie dotyczył decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych wydawanych przy planach zagospodarowania przestrzennego. Chcielibyśmy troszeczkę ten temat przedyskutować.

Witam serdecznie panie i panów posłów. Bardzo serdecznie witam również pana ministra Ireneusza Rasia. Serdecznie witam pana Dominika Borka z Ministerstwa Sportu i Turystyki. Jest mi niezmiernie miło jeszcze raz przywitać pana ministra Otawskiego, panią Joannę Zarzecką, dyrektora Departamentu Oceny Oddziaływania na Środowisko Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Witam serdecznie pana Rafała Cieślaka, dyrektora Biura Związku Województw Rzeczypospolitej Polskiej. Witam również pana Adriana Pokrywczyńskiego. Proszę państwa, pozwólcie państwo, że odczytam tylko imiona i nazwiska, a potem, przy zabieraniu głosu,

państwo będziecie mówili, z jakiej jesteście państwo instytucji. Witam serdecznie pana Grzegorza Gontarza. Witam serdecznie panią Karolinę Kopyrę. Jest z nami pan Michał Cyrankiewicz-Gortyński. Witam również panią Agnieszkę Łodygowską-Ścibor. Jest z nami pani Joanna Tymińska. Witam serdecznie pana Michała Szymańskiego. Witam pana Tomasza Filipowicza. Jest z nami pan Mariusz Ścisło... Nie ma jeszcze pana Mariusza, ale pewnie do nas dołączy. Witam serdecznie panią Urszulę Bereś. Jest z nami pani Katarzyna Fabjaniak. Witam serdecznie. Jest pan Paweł Potoczek. Witam serdecznie pana Łukasza Mikosza. Witam również pana Bartosza Zbroję. Jest z nami pani Anna Dąbrowska i pan Szymon Marciniak.

Szanowni państwo, żeby nie przedłużać, oddam głos panu ministrowi. Jednocześnie jeszcze raz proszę, żebyście państwo przy zabieraniu głosu podawali imiona, nazwiska i instytucje, ponieważ przebieg podkomisji jest nagrywany i jest to dla nas bardzo ważne. Dziękuję bardzo. Panie ministrze, proszę.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Sportu i Turystyki Ireneusz Raś:

Pani przewodnicząca, szanowna podkomisjo, panie i panowie, zaproszeni goście, przedstawiam informację dotyczącą prac nad regulacją – mówiąc w skrócie – najmu krótkoterminowego. Pani przewodnicząca przedstawiła długą nazwę tego projektu ustawy.

Wiemy, że od wielu, wielu lat ta kwestia była przedmiotem rozmaitych wniosków różnych grup społecznych. Po wielomiesięcznych analizach jesteśmy w tej chwili na ostatniej prostej. Mam nadzieję, że w kwietniu będziemy pracować nad rządowym projektem ustawy już w parlamencie. Wiemy, że jest projekt poselski, który też zmierza w tym kierunku. Powiem, czym ostatecznie one będą się różnić.

Co zawiera ta regulacja? Tak jak mówiłem na wielu spotkaniach w parlamencie w fazie konsultacji, kiedy prezentowaliśmy nasze założenia, naszym obowiązkiem było wejść po pierwsze w ducha unijnego rozporządzenia STR, które nie jest tak radykalne, jak niektóre głosy dzisiaj to rozczytywały. Żeby państwo wiedzieli: rozporządzenie nie mówi o eliminacji tego typu usługi hotelarskiej, mówi tylko o regulacji tego nowego trendu. Tych obiektów w Europie jest wiele i bez takiego ujęcia z perspektywy całej Unii Europejskiej nie stworzylibyśmy prawa, które eliminowałoby szarą strefę i nie dawałoby nam kontroli nad tym zjawiskiem. To po pierwsze.

Po pierwsze dostosowujemy system prawny do unijnego rozporządzenia STR. Ono wchodzi w życie 20 maja, z tego względu mamy już finisz naszych prac. Nasz projekt rozporządzenia porządkuje to z wielu perspektyw: przedsiębiorcy, podróżnych, mieszkańców. Nasz projekt nie będzie zatem niszczył rynku, ale będzie go reformował i cywilizował, będzie eliminował szarą strefę. Musicie państwo wiedzieć – ci, którzy nad tym tematem nie pochylali się w szczegółach – że mamy takie bardzo pożyteczne narzędzie do niwelowania szarej strefy, że platformy pośredniczące w wynajmie lokali na usługi hotelarskie będą musiały nam raportować po pierwsze ilość zawartych transakcji, co będzie skutkowało tym, że przedsiębiorca będzie musiał podjąć decyzję, czy pozostaje w tym biznesie i rejestruje działalność gospodarczą. W podatkach lokalnych to są już inne historie, na co zwracali uwagę też samorządowcy.

Z drugiej strony nie będzie wolno pośredniczyć na platformach sprzedaży w usłudze hotelarskiej, którą dookreślamy jako tę, która jest zawarta nie na dłużej niż 30 dni. Tak ją definiujemy w naszym projekcie ustawy. Nie będzie można zatem sprzedawać poprzez platformę, jeżeli taki lokal nie będzie miał nadanego numeru rejestracyjnego. Umówmy się, że to będzie dość podobny system jak rejestracja w samochodzie. Będzie musiał zarejestrować się w gminie i ten numer będzie widniał przy każdej ofercie na pośredniczących platformach sprzedażowych. To daje nam możliwość pełnej kontroli. Jako państwo zapewniamy bezpłatny dla gmin rejestr centralny. Oni rejestrują, my szcztujemy te numery. Będzie to rejestr ogólnodostępny. Na tym rejestrze będziemy współpracować z samorządem gminnym.

Powiedziałem o definicji, że to jest do 30 dni, co jest istotne. Powiedziałem o powstaniu centralnego wykazu turystycznych obiektów noclegowych. Rady gmin uzyskają kompetencje tworzenia stref zakazu najmu krótkoterminowego, mając dużą elastyczność w tym zakresie.

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, na razie nikt z nas – nawet my, zajmujący się turystyką i konsultujący się z całym środowiskiem – nie wie, jaka to jest skala. Niektórzy mówią, że może być nawet 60% w szarej strefie, czyli nierejestrowanych, podmiotów, które oferują usługi hotelarskie. Ale trzeba też powiedzieć, że nie widzimy ich dzisiaj, a one pracują dla polskiej gospodarki turystycznej. Chcę jasno powiedzieć wszystkim, którzy chcieliby nadregulować ten proces, że dzisiaj polska gospodarka turystyczna to jest 180 mld zł każdego roku do budżetu

państwa. To wkład dwukrotnie większy niż rolnictwo. To jest średnio jeszcze znane, nawet wśród decydentów w parlamencie, i jednym, i drugim. Pracujemy nad tym, żeby to się zmieniło.

Dlatego pochothane doregulowanie byłoby z naszego punktu widzenia szkodliwe dla polskiej gospodarki. To będzie bardzo mocno stawiane przez nas w procesie uzgadniania w parlamencie ostatnich zapisów tej ustawy. W związku z tym chcemy to zrobić ewolucyjnie, czyli najpierw zarejestrować, zobaczyć, jakie to zjawisko, bo jak część zobaczy reguły gry, podejmie decyzję, że jednak te mieszkania będą funkcjonować w najmie długoterminowym, z różnych powodów nie będzie chciała się rejestrować. Nie wnikiemy. Będą mieć teraz możliwość zresetowania swojej działalności na rzecz innej. Jeżeli natomiast będą chcieli zostać, to zostają.

Po trzech latach chcemy dać gminom... Bo i tak uzgodnienia, na jakich zasadach, jak dana gmina chce dokonywać tworzenia tych stref, jak je ograniczać, to jest bardzo długi proces uzgodnieniowy. Najpierw gmina musi zobaczyć, ile tych lokali zostało – będzie wiedzieć to po rejestrze – gdzie są skupiska, które można by określić tak, że obiekty mieszkalne są zbyt nasycone tym zjawiskiem, i wtedy można nakładać strefy. Gminy dostają takie narzędzie po trzech latach. Proponujemy, żeby to było od 1 stycznia 2029 r. To jest kolejna duża zmiana, która nie wynika z unijnego rozporządzenia STR. To już są nasze uzgodnienia z samorządami. Zresztą muszę powiedzieć, że przez bardzo długi czas konsultowaliśmy to na Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego i na końcu mamy opinię pozytywną. Przy tym wydyskutowaniu wszystkich stron i niuansów było to bardzo istotne.

Chcę powiedzieć, że wprowadzamy wykaz kar administracyjnych nakładanych przez marszałków województw na podmioty świadczące usługi hotelarskie. Nie ma regulacji bez kar, które odstraszałyby od tego, żeby łamać te przepisy. Zresztą w Hiszpanii jest to zjawisko, które zostało w jakiś sposób opisane przez publikacje gospodarcze. Oni już te przepisy wprowadzili. Jedna z platform nie dostosowała się do tego przepisu i zaczęła promować lokale turystyczne w Hiszpanii bez numeru rejestracyjnego. Jest wielki spór rządu hiszpańskiego z potężną platformą pośredniczącą o wielomilionowe kary.

Obserwujemy tę sytuację, ponieważ u nas w tych przepisach prawa utrzymaliśmy poziom nadzoru i nakładania kar – po wnioskowaniu oczywiście przez gminy – w rękach województw, marszałków. Dlaczego to nie gminy mają karać? Najprawdopodobniej będą to jednak bardzo poważne postępowania. Oczywiście są potężne gminy, które mogłyby dać sobie radę, ale nie możemy tworzyć prawa tylko dla niektórych gmin, takich jak wielkie polskie miasta: Warszawa, Kraków, Gdańsk, które by to udźwignęły. Marszałkowie mogą skutecznie prowadzić takie procesy.

Chcę powiedzieć, że Ministerstwo Finansów po naszej pracy dostrzegło, że to mogą być w istocie bardzo złożone postępowania, i nie przekazujemy tego zadania bez środków finansowych do marszałków. Po raz pierwszy kwoty, które są za postępowania, są na najwyższym poziomie. Jak na Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego zostało dostrzeżone, jeszcze nie widzieli tak dobrze wynegocjowanego takiego zadania. Bardzo chciałem podziękować panu dyrektorowi Borkowi, bo nasza praca w tym zakresie jest taka, że nie musimy wstydić się tego, że dajemy znowu takie na wpół wyważone zadanie. Tu postawione są godne kwoty dla marszałków.

Wzmacniamy pozycję mieszkańców i wspólnot mieszkaniowych, na ile może i pozwala logika, polska konstytucja i polskie prawo. Tu jest rozbieżność z projektem naszego przemiłego pana posła, który siedzi obok pani przewodniczącej, i z jego środowiskiem. Pewnie będziemy musieli to rozstrzygnąć na samym końcu, w dyskusji parlamentarnej. Uważamy, że prawo do decydowania o lokalu mieszkalnym nie może być prawem ograniczonym przez taką instytucję jak spółdzielnia mieszkaniowa czy wspólnota mieszkaniowa. To nie są instytucje, które mają ustawowe bardzo mocne pozycje ustrojowe, które mogłyby im dawać prawo do decydowania o majątku Kowalskiego, Nowaka. Oczywiście w ustawie wprost dajemy im możliwość składania wniosków o kontrolę obiektów najmu krótkoterminowego, żeby podkreślić ich rangę, natomiast fundamentalna różnica z przedłożeniem poselskim jest taka, że tam w tych przepisach jest, że wspólnota i spółdzielnia decydują, czy w danym lokalu można świadczyć usługi hotelarskie, czy nie.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Nie ma takich zapisów.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

My to tak czytamy wprost. Mam nadzieję, że jeżeli nie, to dogadamy się w sposób łatwiejszy. Na razie patrzymy na to, ale cieszę się, że już nie ma takich zapisów.

Wprowadzamy obowiązkowe regulaminy porządkowe w tych obiektach, możliwość wykreślenia obiektów z ewidencji w przypadku powtarzających się naruszeń przepisów dotyczących bezpieczeństwa i porządku oraz zakaz świadczenia usług przez okres jednego roku. Wykreślony jest ten obiekt, nie właściciel, żeby nie było obchodzenia przez rodzinę, innego obywatela itd. – w tym lokalu najem nie może być świadczony przez rok. Rok to jest minimalna karencja. Oczywiście później obiekt ten musi się starać o wpis na listę powtórna.

Ujednolicamy definicję przedsiębiorcy zgodnie z ustawą o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych. Przepisy odnoszące wymogi przeciwpożarowe do realiów najmu krótkoterminowego będą opracowane we współpracy i w uzgodnieniach z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji. Dotyczy to tego najdłuższego *vacatio legis*, które przewidujemy. Na dzień dzisiejszy to jest pięć... Jutro jeszcze mamy ostatnie konsultacje ze strażakami, mówiąc w skrócie, czyli z MSWiA. To wyszło od nich. W tej ustawie będziecie państwo mieli takie ograniczenie, że po pięciu latach w obiektach mieszkalnych – jak kamienice, bloki, obojętne, to każdy obiekt mieszkalny – tam, gdzie będzie tych lokali więcej niż 6, w obiekcie łózek będzie więcej niż 30 i budynek mieszkalny będzie wyższy niż 25 metrów, lokale będą musiały spełniać inne warunki przeciwpożarowe niż te dotyczące mieszkań, czyli wszystkie budynki, gdzie jest to nadmierne, będą musiały spełniać inne uwarunkowania, o których będziemy rozmawiać ze strażakami. Można powiedzieć, że już rozmawiamy. To jest tzw. ZL. Chcemy wyprodukować ZL inne niż dla hoteli, a zdecydowanie inne niż te, które obowiązują dla mieszkań, gdzieś pośrednio, żeby wyważyć te drzwi.

Rejestr będzie obowiązywał z tymi wszystkimi rygorami. Dajemy sobie czas na zarejestrowanie do 31 października nie dlatego, że to jest dzień, kiedy w Krakowie przegoniliśmy Austriaków i zaczęła się wolność. Proponowaliśmy na początku, w pierwszych wersjach parę miesięcy temu, żeby to był koniec czerwca, ale zdaliśmy sobie sprawę, że nie znając skali kolejki, która ustawi się do rejestracji, możemy zakłócić wysoki sezon turystyczny i byłoby to powodem dymisji mojej i wielu innych, dlatego że nie możemy zakłócić tego wszystkiego, nie możemy wyłączyć tych lokali z biznesu, tym bardziej że państwo wiecie, że staramy się wykorzystać ten niedobry czas dla turystyki ogółem, bo, jak państwo widzieliście ostatnio, wojna w zatoce zawsze przynosi perturbacje dla branży. To jednak jest też szansa dla naszej turystyki krajowej. W związku z tym, że to wprost wiąże się z krajową turystyką, nie chcemy tego wyłączać.

Chcę powiedzieć państwu jeszcze jedną rzecz, taką społeczną. Zdajemy sobie sprawę z tego, że około połowa, nawet 60% korzystających z najmu krótkoterminowego w mieszkaniach to polskie wielodzietne rodziny w bardzo popularnych destynacjach, takich jak Kraków, Gdańsk, Wrocław, Zakopane, Warszawa. To jest często wybierany sposób pobytowy dla rodzin, bo daje im to ekonomicznie zdecydowanie lepszą ofertę niż w hotelach. Szanujemy to i bierzemy to pod uwagę. Oczywiście zdajemy sobie sprawę, że ten proces musi być monitorowany. Musimy na to patrzeć z perspektywy wchodzących nowych zasad. Pewnie po dwóch, trzech latach konieczna będzie korekta. Dopiero będziemy to zjawisko ujarzmiać, ale uważam, że to, co wypracowaliśmy we współpracy z wszystkimi podmiotami, z którymi opiniowaliśmy, jest mądre, dojrzałe. To jest ewolucja, a nie rewolucja, uwzględniająca po trochu z każdej strony wnioski płynące w tej kwestii. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, otwieramy dyskusję. Proszę uprzejmie, głos zabierze pan poseł Wnuk. Proszę bardzo.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Pani przewodnicząca, dziękuję za udzielenie głosu.

Panie ministrze, szanowni parlamentarzyści, drodzy goście, przede wszystkim zgadzam się z tym, co powiedział pan minister, że turystyka w Polsce jest jeszcze troszkę niedoceniana, ale ma bardzo ważną funkcję gospodarczą w naszym państwie, która przynosi dochody trochę mniejsze niż roczny budżet na ochronę zdrowia, porównywalne do tego, co wydajemy na polskie bezpieczeństwo i wojsko. Dyskutujemy o SAFE, o tym, skąd wziąć na to środki finansowe, a turystyka jest tą branżą, która na podobną skalę wnosi do Polski środki finansowe. Warto o tym pamiętać przy jakichkolwiek regulacjach tej kwestii, żeby nie wylać dziecka z kąpielą, żeby wesprzeć rynek turystyczny, a nie popsuć go przez przepisy prawne.

Myślę, że wszyscy – zarówno polski rząd, jak i polscy parlamentarzyści – mają to na uwadze i nikt nie chce tutaj niczego popsuć. Natomiast jak w każdej dziedzinie życia – gdy coś jest doprecyzowane, uregulowane, wtedy łatwiej funkcjonować. Podmiotom, które są uczciwe, które chcą mieć uczciwą konkurencję, łatwiej jest funkcjonować na rynku, a te podmioty, które działają w szarej strefie, z których tak naprawdę ani państwo, ani samorząd, w którym działają, nie ma żadnych korzyści poza kosztami... Dzięki dobrej legislacji można te kwestie uregulować. Przede wszystkim jest to, co bardzo interesuje turystów, czyli kwestie bezpieczeństwa. Dzięki tym zmianom, tak naprawdę narzuconym w jakiś sposób przez Unię Europejską, zarówno jedna, jak i druga strona będzie mogła czuć się bezpieczniej.

Przechodząc bezpośrednio do projektu – panie ministrze, projekt przede wszystkim realizuje rozporządzenie Parlamentu Europejskiego mówiące o tym, że musimy zrobić wykaz, ewidencję, rejestr turystycznych obiektów noclegowych. Musimy to zrobić. Nakaz jest do 20 maja. Mamy niewiele czasu na legislację. Projekt poselski powstał. Wiem, że prace nad rządowym projektem ustawy trwały w ministerstwie praktycznie od początku tej kadencji. Wiem, że w międzyczasie zmienił się minister zajmujący się tą problematyką, pan minister Raś jest w tej dziedzinie od niedawna, tak że nie mam żadnych pretensji do pana ministra. Rozmawiamy i współpracujemy.

Przechodząc do projektu, jest projekt poselski, któremu jest nadany numer druku. Rozmawiałem z marszałkiem Włodzimierzem Czarzastym. Na następnym – kwietniowym – posiedzeniu Sejmu ten poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym zacznie być procedowany. Wydaje mi się, że zasadne byłoby, żeby te projekty nawet być może połączyć, żeby najlepsze założenia z obu projektów ostatecznie znalazły się w tej legislacji, żeby była ona dobra.

Przechodząc bezpośrednio do tego, o czym dzisiaj rozmawiamy, czyli do projektu, na pewno bardzo słuszna i potrzebna jest próba uregulowania instytucji najmu krótkoterminowego, czego w ogóle dotąd nie było w polskim porządku prawnym. Poprzednia władza mimo wyraźnych apeli ze strony samorządowców nie zmierzyła się z tym trudnym tematem. Tu nie ma co ukrywać, że kwestia jest trudna. Trzeba kwestię uregulować, ale z drugiej strony nie zniszczyć tego rynku, który, jak wspomniałem, jest bardzo duży. Tutaj jest też kwestia *vacatio legis*.

Przechodząc od ogółu do szczegółu, w proponowanym projekcie ustawy art. 44b–d jest o możliwości ustanowienia gminnych stref zakazu najmu krótkoterminowego. Tu jest to przedstawione jako jedyne kompetencje samorządów w zakresie rynku najmu. Pan minister wspomniał o Hiszpanii. W krajach unijnych przewidziane są szersze i dużo bardziej zróżnicowane instrumenty oddziaływania na ten najem. Tam pozwala się samorządom na uregulowanie zjawiska braku mieszkań na najem krótkoterminowy, nadmiernego ruchu turystycznego czy naruszania zasad bezpieczeństwa i porządku. Tutaj proponowane jest rozszerzenie kompetencji samorządów o możliwości wprowadzenia limitu liczby dni najmu krótkoterminowego dla lokali w ciągu roku, w którym świadczony jest najem krótkoterminowy, minimalnych wymogów powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym lokal może być wynajęty, czy na przykład dodatkowych warunków w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Pan minister wspomniał ten temat bardzo ogólnie, a to jest chyba jeden ze szczegółów najbardziej istotnych dla funkcjonowania i działania tego projektu ustawy.

Druga kwestia jest taka, że projekt nie daje wspólnotom mieszkaniowym i spółdzielniom mieszkaniowym żadnych instrumentów przeciwdziałania naruszeniom w ich budynkach zasad porządku i bezpieczeństwa. Jest tylko zdanie bardzo ogólne, ale przepis ten niczego nie reguluje, tylko jest bardziej informacyjny. W projekcie poselskim jest to szczegółowo opisane. Nie jest tak, że spółdzielnia mieszkaniowa czy wspólnota mieszkaniowa na podstawie swojego widzimisię może odmówić najmu krótkoterminowego, ale powołujemy się na konkretne przepisy, m.in. przeciwpożarowe, i na niezachowanie reguł porządku i bezpieczeństwa, na podstawie których jest możliwość dla tego podmiotu, który zarządza nieruchomością... Jeśli jest potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa dla innych podmiotów korzystających z tej nieruchomości, wówczas ten podmiot może nie wyrazić zgody na najem krótkoterminowy w budynku. Pamiętajmy o tym, że najmy krótkoterminowe są w różnych budynkach, często w budynkach starszych, które wcześniej były przeznaczone tylko do celów mieszkaniowych, i inny sposób wykorzystania tych budynków, inny rodzaj eksploatacji może być niebezpieczny dla innych osób korzystających z lokali do celów stricte mieszkaniowych.

Wreszcie trzecia rzecz tutaj poruszana jest taka, że w art. 6 wprowadzone są bardzo odległe terminy na wejście w życie ustawy. Możliwość ustanowienia stref zakazu najmu przez samorządy, o czym pan minister zresztą wspomniał, jest przewidziana dopiero na 1 stycznia 2029 r.,

a przepisy przeciwpożarowe to jest 2031 r. Dzisiaj tak naprawdę nie wprowadzamy niczego – poza tym, co i tak musimy zrobić od 20 maja, czyli rejestrem – ponieważ tutaj mamy trzyletnie i pięcioletnie *vacatio legis*, czyli bardzo długi okres czasu. Realnie te przepisy wejdą więc bardzo, bardzo późno. W proponowanym przez nas projekcie *vacatio legis* to sześć miesięcy. Pytanie, czy to jest odpowiednio długi okres, natomiast pytanie, czemu aż taki długi okres. Zwłaszcza jak chodzi o te samorzady – trzy lata. Wydawałoby się, że nie ma takiej potrzeby, żeby to był aż tak długi okres.

Przypomnijmy kwoty. Sam pan minister wspomniał, że dzisiaj dokładnie nie wiemy, ile podmiotów funkcjonuje w tzw. szarej strefie. Jeżeli szacujemy, że to jest 30–40%, to przez te trzy lata te środki nadal nie będą wpływały do budżetu państwa, do budżetu naszych miast. Jest też kwestia różnicowania, tego, kto ma karać, kto ma to nadzorować, czy marszałek, czy gmina. To na pewno jest kwestia do dyskusji. Przede wszystkim trzeba oddać głos samorządowcom, zwłaszcza w miejscowościach turystycznych, zwłaszcza w tych miejscowościach, których budżet w dużej mierze jest oparty na najmie, żeby powiedzieli, jakie rozwiązania są z ich perspektywy najkorzystniejsze przede wszystkim dla mieszkańców miejscowości, ale także przez pryzmat klienta, turysty, który do tych miejscowości przyjeżdża.

Chciałbym też wspomnieć, że projekt poselski jest w tym momencie poddawany procesowi notyfikacji unijnej. Zostały złożone wszelkie wnioski i formalności. Chciałem też zapytać, na jakim etapie pod tym względem jest projekt rządowy. Czy już jest po etapie notyfikacji? Kiedy potencjalnie realnie wpłynie on do pierwszego czytania w naszym parlamencie? Rozumiem, że w podkomisji omawiamy to, co mamy na stole. Mam też pytanie, co w stosunku do złożonego projektu ustawy się w tym momencie zmieniło względem tego, co wcześniej było omawiane, jeżeli chodzi o ten proces. Jaki jest termin? Czy jest notyfikacja? Pan minister wspomniał też o spotkaniu z samorządami. Nie mamy tu informacji. Czy można byłoby w formie pisemnej przekazać informację o tym, jakie wnioski z tego spotkania zostały przygotowane? Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Panie ministrze, czy będzie pan odpowiadał na bieżąco? Bardzo proszę.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Żeby nie powtarzać, odpowiem na pytania, które pan poseł zadał. Po pierwsze, nie musimy notyfikować i tutaj mamy ustalenie z wszystkimi podmiotami w tym w zakresie kompetentnymi w Polsce, ponieważ doprecyzowujemy usługę hotelarską. Państwo rzeczywiście tworzyacie najem krótkoterminowy jako nową instytucję prawną – my nie. My wpisujemy najem krótkoterminowy jako usługę hotelarską inną niż ta, którą się świadczy w hotelach, pensjonatach, domach etc., inną niż ta, którą robi się w tych obiektach hotelarskich, mówiąc w skrócie. Dlatego notyfikacja jest tu niekonieczna.

Po drugie, jeżeli chodzi... Kto ma karać – gminy, województwa. Panie pośle, szanowni państwo, mamy to omówione z naszymi partnerami społecznymi, z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Rozmawialiśmy o wszystkich drobiazgach, jak to ma funkcjonować, dlatego trwało to bardzo długo. Nasze rozwiązania są dzisiaj oceniane jako właściwe. Oczywiście i my zastanawialiśmy się, czy kar nie powinny nakładać gminy, ale według mnie uzasadniłem to już dość precyzyjnie. Minister finansów uznał, że rzeczywiście tak powinno być, a samorzady też zgodziły się z tym, że mielibyśmy problem z egzekwowaniem kar w postępowaniach, które będą się toczyć, gdybyśmy wybrali inny wariant, czyli gminny.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

A kto będzie beneficjentem tych kar?

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Województwo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Wojewoda?

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Marszałek. Żeby była jasność, rozmawialiśmy też z gminami, które mówiły: „Nie będzie to do nas wpływać”, ale gminy doskonale zdają sobie sprawę, że te przepisy spowodują, że wpływy do gmin – nie chcę tego rozbierać na czynniki pierwsze – będą olbrzymie. Za każdą rejestrację uzgodniliśmy

opłatę na poziomie 40 zł, co jest średnią wnioskowaną przez samorządy, czyli nie najniższą. W pierwszej propozycji było 40 zł.

Po kolei odnosząc się do pytań, jeżeli chodzi o bezpieczeństwo w tych lokalach, jeszcze raz mówię, że rozporządzenie europejskie wcale nie mówi o tym, że w lokalu mieszkalnym trzeba spełnić inne kryterium bezpieczeństwa przeciwpożarowego niż to dotyczące lokalu mieszkalnego. Jeśli, tak jak mamy w naszej propozycji, tych lokali będzie więcej, to oczywiście zgadzamy się ze strażakami, z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji, że musimy nałożyć na to inne obowiązki w perspektywie. Dlatego to jest tak kroczące.

Dlaczego trzy i pięć lat? Bo właśnie ZL, które powstanie dla tych, którzy będą chcieli dalej funkcjonować, powiedzmy, na rynku turystycznym, będzie wymuszać na nich podjęcie inwestycji. Staram się być politykiem, który podchodzi do tego tak, że w takich wypadkach nie powinniśmy działać wstecz, a gdybyśmy narzucili tym obiektom krótki termin, nawet rok, to oni sobie tego nie skompensują. Działalibyśmy w logice działania prawa wstecz. Tak działa się w gospodarce, więc staramy się to wyważyć.

Czy pięć lat zostanie w parlamencie utrzymane? Nie wiem. Czy będzie targowane przez rozmaite grupy? Nie wiem, natomiast według mnie *vacatio legis* musi być nieco dłuższe, takie, które po pierwsze da nam możliwość wydyskutowania nowej zetek, po drugie da przedsiębiorcom turystycznym, a za takiego uznajemy każdą osobę, która będzie operowała nawet jednym takim lokalem, która jest właścicielem... Przedsiębiorca musi wiedzieć i musi mieć dystans, musi mieć perspektywę do tego, żeby dostosować się do tego prawa. Uważam, że to powinno być naturalne.

Jeśli chodzi o zakłócenia, dysponujemy na tę chwilę opiniami różnych służb, że zakłócenia wynikające z użytkowania w tzw. najmie krótkoterminowym – dzisiaj nieopisanym prawnie – w tych budynkach nie są w istocie w nadzwyczaj większej ilości niż w budynkach mieszkalnych, gdzie na co dzień mieszkają właściciele. W istocie trzeba o tym pamiętać, żeby podjąć dojrzałą decyzję. W związku z tym jako odpowiedzialny za to, co wyjdzie, będę się starał, żeby te sprawy były wyważone.

Panie pośle, w państwa propozycji w jednym z przepisów jest, że można dysponować takim lokalem tylko przez trzy miesiące. Według mnie to byłoby dla tego rynku sytuacją eliminującą te obiekty, a mam wrażenie, że mówimy o ilości obiektów mieszkalnych dzisiaj funkcjonujących w turystyce wynoszącej nawet 100 tys. obiektów. Pan poseł słusznie mówi o konkurencyjności. Rozmawialiśmy z branżą hotelarską, tą dużą, która mówi, że w tym całym chaosie, który do tej pory funkcjonuje, nie jest zapewniona równowaga w konkurencyjności, ale ostatecznie dwie największe korporacje hotelowe, Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego i Polskie Hotele Niezależne, powiedziały, że „naszymi siłami nie jesteśmy w stanie zapewnić dzisiaj noclegu w Polsce”. Oni to przyznają. W związku z tym i oni akceptują te przepisy, niezbyt nadmierne, ale jednak porządkujące, bo te regulaminy... Ktoś powie, co w tym regulaminie ma być...

Szanowni państwo, w tych przepisach będzie tak, że w każdym obiekcie, czyli w każdym mieszkaniu, które pracuje jako obiekt hotelarski, musi być numer rejestracyjny, czyli sąsiedzi będą wiedzieć, że tu się wynajmuje, że ten obiekt jest wpisany do rejestru. Po drugie, trzeba będzie spełnić pewne minimalne kwestie związane z regulaminem, żeby człowiek, który tam przyjeżdża, a nie ma recepcji, wiedział, gdzie może się zwrócić, w jakiej sytuacji jakich praw musi przestrzegać. To jest kwestia *lex Kamilek*, to gdzieś tam musi być wpisane, żebyśmy wykonywali również polecenia ustawy w tym zakresie. Wydaje się, że na tym etapie to wszystko, co chciałem powiedzieć.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo proszę, czy ktoś... Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękuję, pani przewodnicząca.

Dziękuję za możliwość odniesienia się, dosłownie dwoma zdaniami. Panie ministrze, prosiłbym jednak, żeby nie wyciągać zapisów z kontekstu, bo przepis, który mówi o 90 dniach, mówi o konkretnych okolicznościach. Taka jest chyba główna różnica między projektem poselskim, którego dzisiaj akurat nie omawiamy, ale który mówi o konkretnej sytuacji. W szczegółach nie będę go całego omawiał, bo dzisiaj nie mamy posiedzenia w tej sprawie.

Panie ministrze, najbardziej obawiam się tego, że projekt rządowy nie przechodzi procesu notyfikacji. Obawiam się tego, że żeby to uprościć, z definicji wszystko będzie traktowane jako usługa hotelarska. Nie wiem, czy na pewno jest tak, że ten sam lokal służy jako lokal mieszkaniowy i jako lokal hotelowy, bo w tym momencie jest to zupełnie inna definicja i inna osobowość

prawną i w takiej sytuacji podchodzi pod takie przepisy jak właśnie hotele prowadzące stricte hotelowo-turystyczną działalność gospodarczą. W takiej sytuacji w mojej ocenie ten projekt rządowy... Co robimy z agroturystyką? Co robimy z takimi osobami, które na przykład dzisiaj w Warszawie, kiedy mamy mecz Polska–Albania, wynajmują pokój tylko kibicom, którzy przyjeżdżają i chcą tylko przenocować w pokoju, a nie jest to realna działalność?

W naszym projekcie takie sytuacje są przewidziane i ci ludzie nie są wrzucani do tego samego worka co hotele, a tutaj, jeżeli robimy to bez notyfikacji i bez tego zatwierdzenia, nie wprowadzamy innej definicji, to niestety wszyscy muszą działać na takich samych warunkach, w ramach przepisów, które dotyczą także bezpieczeństwa, przepisów przeciwpożarowych. W tym momencie, gdy minie rok 2031, to wszystkie podmioty, które działają na tym rynku, będą musiały skończyć funkcjonowanie, chyba że to zmienimy. Dlatego jest dyskusja, dlatego uważam, że w tym aspekcie potrzebna jest zmiana, żeby nie skrzywdzić tych podmiotów, żeby te podmioty mogły zarabiać, ale na rynku.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie pośle, dziękuję.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

To były dwa długie zdania. Bardzo proszę.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Od razu, żeby doprecyzować, bo to też jest pouczające. Wszystkie kwestie rozwiewam. Dziś w ustawie usługa hotelarska jest definiowana jako „krótkotrwałe” i doprecyzowujemy to, żeby nie notyfikować, nie robić zamieszania, nie tworzyć bytu, który de facto jest w turystyce i jest usługą hotelarską. Poza tym to ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych, bo nawet kempingi będą musiały mieć numery rejestracyjne. Naszą ustawą to regulujemy. Porządkujemy pewne rzeczy, żeby nie było tutaj obchodzenia. Tzw. agroturystyka – tak, będzie musiała się zarejestrować. Już dzisiaj de facto musi, ale teraz ma ten element.

Pan mówi, że chce jakiegoś człowieka, który przyjechał na koncert, przenocować w pokoju. Tutaj stawiamy tamę, jeśli to jest wynajęcie odpłatne. Każdy, kto pokój wynajmuje w swoim mieszkaniu... Pamiętacie państwo, skąd się wzięło Airbnb. To były wzajemne świadczenia: ja jechałem do pana ministra Otawskiego, bo znamy się jakiś czas, i mówi: „Przyjedź do mnie ze swoją rodziną, ale nie chcę od ciebie żadnych pieniędzy pod warunkiem, że mogę do ciebie do Krakowa przyjechać z moją rodziną w innym terminie”. Tak to się zaczynało. Tego w ogóle nie chcemy regulować, jeżeli chodzi o jakiś pokój, ktoś przychodzi do pana posła, pan go gości, ale nie bierze pan od niego pieniędzy. W momencie, kiedy bierze pan pieniądze, zawiera pan transakcję, która w naturalny sposób powinna być uregulowana. Tutaj robimy tę tamę, natomiast tego typu tradycyjnego modelu wzajemnych świadczeń nie chcemy regulować. Niech ludzie się wymieniają, niech sobie nieodpłatnie pomagają.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, bardzo proszę, kto z państwa chciałby zabrać głos? Proszę uprzejmie, najpierw panie po kolei, potem lewa strona. Proszę bardzo.

Kierowniczka biura Polskiego Stowarzyszenia Wynajmu Krótkoterminowego Anna Dąbrowska:

Dzień dobry państwu. Dzień dobry, pani przewodnicząca. Dzień dobry, panowie ministrowie. Anna Dąbrowska, Polskie Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego, czyli przedstawiciel branży, o której panowie rozmawiają.

Pierwsza rzecz, na którą chciałabym zwrócić uwagę, jest taka, że pan minister mówi, że państwo próbują zrobić deregulację. Naszym zdaniem branża będzie w pewnym momencie przeregulowana, jeżeli te przepisy wejdą w takiej formie, jaką państwo proponują. Zresztą zwraca na to uwagę też na przykład Ministerstwo Spraw Zagranicznych, które mówi, że propozycja ustawy jest bardziej restrykcyjna niż projekt unijny. Za to my jako branża, wbrew temu, że mówi się o nas, że chcielibyśmy wolnej amerykanki – w ogóle jej nie chcemy. Jesteśmy za regulacjami, natomiast chcemy, żeby były one przede wszystkim precyzyjne. Mam nadzieję, że o tej

precyzji dokładniej powiedzą osoby z branży, które siedzą obok mnie, ponieważ potencjalnie przepisy przeciwpożarowe, które państwo proponują, zamkną dużą część branży. Tak jak mówił pan minister, *vacatio legis* jest przewidziane po to, żeby był czas na inwestycje dla właścicieli lub dla operatorów, natomiast ponieważ nie ma tej zetelki, która nie będzie ani ZL IV, ani ZL V, tylko będzie jakąś zetelką dedykowaną najmowi krótkoterminowemu, my i tak nie będziemy wiedzieć, jakie inwestycje mamy zrobić.

W związku z tym prawdopodobnie będzie tak – tak się spodziewamy – że w pewnym momencie zostaniemy postawieni przed faktem dokonanym, a niestety już w tej chwili jest tak, że z braku precyzyjnych przepisów strażacy od obiektów, które są u nas rejestrowane, które próbują się zarejestrować, w niektórych miejscach w Polsce wymagają takich rzeczy jak dla ZL V, czyli dla obiektów hotelowych. Proszę sobie wyobrazić sytuację, w której mamy mieszkania w bloku, przychodzi strażak i mówi, że musi pan zapewnić na przykład pełne ciągi komunikacyjne na klatce schodowej, na co nie ma wpływu, ponieważ ludzie tam trzymają wózki, ludzie tam trzymają kwiatki. Jako operator czy właściciel takiego mieszkania nie jesteśmy w stanie wymusić na przykład na wspólnotę, żeby oczyściła ciągi komunikacyjne, a tego się od nas czasami wymaga. Spodziewamy się, że prawdopodobnie tak to się skończy.

Mam więc pytanie przede wszystkim do pana ministra. Kiedy planują państwo wprowadzić wymagania szczegółowe dla obiektów najmu krótkoterminowego? Tak jak mówię, mam nadzieję, że państwo, którzy siedzą obok mnie, będą mogli powiedzieć bardzo dużo szczegółów prawnych. Na razie będę bardzo wdzięczna za odpowiedź na pytanie o to, kiedy będą te wymagania szczegółowe.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę bardzo, pani zgłaszała się jako kolejna. Proszę.

Prezes zarządu firmy Fairy Flats Ewa Wielgórska:

Dzień dobry. Szanowni państwo, moja firma zajmuje się zarządzaniem mieszkaniami na wynajem.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę się przedstawić, dobrze?

Prezes zarządu firmy Fairy Flats Ewa Wielgórska:

Ewa Wielgórska, reprezentuję firmę Fairy Flats.

Jako przedstawicielka branży chciałabym zwrócić uwagę na konkretne przepisy tworzonego aktualnie rządowego projektu regulacji usług turystycznych, które dotyczą apartamentów wynajmowanych krótkoterminowo, ale także na przykład agroturystyki w gospodarstwach rolnych.

W ocenie branży proponowane zmiany oznaczają w zasadzie wprowadzony tylnymi drzwiami zakaz prowadzenia takiej działalności, likwidację najmu krótkoterminowego oraz agroturystyki. Konkluzja, która nam się nasuwa, wynika z tego, że w aktualnej wersji projektu Ministerstwo Sportu i Turystyki na wniosek Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji wprowadziło dla każdego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, niebędącego hotelem, motelem, pensjonatem wymóg – już przy rejestracji – opinii inżyniera pożarnictwa o spełnieniu przez obiekt przepisów przeciwpożarowych. Dotyczy to każdego z 60 tys. mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo, ale też na przykład 8,5 tys. gospodarstw agroturystycznych. Te, które już działają, będą musiały przedstawić opinię przeciwpożarową do 31 października 2026 r.

Termin oczywiście jest absurdalny. Proszę to sobie wyobrazić operacyjnie. W całej Polsce firm, które świadczą usługi w zakresie wydawania takich opinii, jest kilkadziesiąt. Te firmy miałyby w ciągu pół roku wydać 70 tys. opinii przeciwpożarowych. Przy tym warto też zwrócić uwagę na koszty. To jest minimum 2 tys. zł za jedną taką opinię.

Największy problem z tymi opiniami wynika jednak z tego, że nie ma jasności, jakie wymogi przeciwpożarowe taki obiekt miałby spełnić, bo ustawa w żaden sposób tego nie określa. Projekt przewiduje wymogi przeciwpożarowe w ograniczonym zakresie dla maksymalnie 6 mieszkań na budynek, ale to dopiero za pięć lat. Tu ewidentnie zachodzi jakieś nieporozumienie pomiędzy wizją MSiT a stanowiskiem MSWiA, ponieważ wydaje się, że MSiT stoi na stanowisku, że taki obiekt musi spełniać wymogi zwykłego mieszkania, czyli ZL IV, bo to są budynki mieszkalne i nagle budynek mieszkalny nie stanie się hotelem w kwestii spełniania wymogów, bo tak był budowany. Oczywiście to też ma sens, ponieważ takie mieszkanie nie stwarza nagle większego

zagrożenia, gdy mieszka w nim ktoś, kto przyjechał na tydzień, niż gdy mieszka w nim ktoś, kto mieszka tam na stałe, typu student, a tutaj stanowisko MSWiA jest chyba trochę odmienne.

MSWiA stoi na stanowisku, że wymogi, które ma udokumentować właściciel, to są wymogi z kategorii ZL V. To też MSWiA wskazuje w swojej opinii z 16 marca podpisanej przez wiceministra Czesława Mroczyka. Jest w niej napisane, że proponowane przez MSiT zasady, które mają wejść w 2031 r., powinny niby wejść od razu, ponieważ stanowią liberalizację przepisów. Jeśli więc przepisy te stanowią liberalizację, to wydaje nam się, że MSWiA stoi na stanowisku, że opinia przeciwpożarowa to jest tak naprawdę to, że musimy spełniać te przepisy według ZL V.

Jedną rzecz można więc od razu powiedzieć dosadnie. Również dobrze można powiedzieć, że wprowadzenie wymogu opinii pożarowej z wymogiem, aby była to opinia ZL V, to zakaz najmu krótkoterminowego i zakaz agroturystyki, ponieważ żaden lokal mieszkalny – czy wielorodzinny, czy dom wolnostojący – nie otrzyma takiej opinii. Budynki mieszkalne projektowane są według zasad ZL IV, a nie ZL V. W przypadku agroturystyki czy domów jednorodzinnych to nawet gorzej, bo wiele starszych domów, na przykład drewnianych, nie spełnia nawet ZL IV.

Reasumując, jako branża chcemy, żeby ta działalność była regulowana, zgadzamy się tutaj z wszelkimi innymi postulatami, ale warunki, jakie stawiają nam regulacje, muszą być możliwe do spełnienia, bo inaczej jest to wprowadzany tylnymi drzwiami zakaz takiej działalności. Oczywiście jest to na przykład utrata pracy przez ok. 20 tys. ludzi, może więcej – możliwe, że jest to niedoszacowane – ogromny spadek bazy turystycznej, ogromne uderzenie w inwestycje zwykłych Polaków, bo to są polskie firmy, które zainwestowały swój własny kapitał.

Jeśli projekt ustanowi wymóg przedstawienia tej opinii przeciwpożarowej, to po pierwsze musi to nastąpić w rozsądnym terminie, przynajmniej dwuletnim, ale muszą być też realne do spełnienia warunki, które ta opinia ma oceniać, warunki rozsądne, warunki przemyślane. To, co jest proponowane w obecnym projekcie, to okres przejściowy do 2031 r. czy na przykład 6 lokali na budynek. To też nie jest do końca rozsądne. Proszę to wziąć pod uwagę, bo 6 lokali to może być 6 lokali w kamienicy, która ma 10 mieszkań, a inaczej interpretujemy 6 lokali w wielkim apartamentowcu, który ma 700 mieszkań i 16 klatek. Nie wiemy, czy to jest budynek, czy to jest klatka schodowa, czyli strefa pożarowa.

Konkludując, jako branża chcemy regulacji, ale nie regulacji nieprzemyślanej i tworzonej pod presją implementacji unijnej. Wiadomo, że to, co musimy wprowadzić, musimy wprowadzić, czyli wymóg rejestrów. To jest bardzo ważne. Ale nie idźmy w stronę przeregulowywania, tylko po prostu poznamy skalę branży. Można się dowiedzieć, ile ta branża zarabia, i dopiero wtedy warto byłoby wprowadzać takie przepisy, które będą bardziej konkretne.

Na koniec chciałabym powiedzieć, że wiemy, że ta dyskusja jest bardzo polityczna. Tak naprawdę w całej Europie mówi się o tym, że krótki najem zabiera mieszkania zwykłym ludziom, ale to jest argument czysto populistyczny, ponieważ w Polsce domów i mieszkań mamy 16 mln, a apartamentów mamy może 70–80 tys. To jest 0,5% całego zasobu mieszkaniowego. Na innych rynkach, typu Nowy Jork, gdzie też spodziewano się, że regulacje wprowadzą spadki czynszów najmów długoterminowych czy spadki cen mieszkań, nic takiego nie miało miejsca, bo to jest nieporównywalna skala. Nie spodziewamy się, że 0,5% zasobu wprowadzi nam jakieś zmiany w cenach mieszkań czy cenach najmu. Od tego jest luka czynszowa. To są oddzielne projekty budownictwa społecznego. Tak, to rzeczywiście może pomóc, ale za bardzo uderza się w naszą branżę ostatnio politycznie i populistycznie. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Bardzo proszę, a potem panu oddaję...

Adwokat reprezentujący firmę Solarento Łukasz Sobusiak:

Dzień dobry. Adwokat Łukasz Sobusiak, reprezentuję firmę zajmującą się najmem krótkoterminowym, firmę Solarento, powiązaną również z Green House Development.

Mam pytanie o projekt rządowy, ponieważ projekt ten zrównuje najem krótkoterminowy z usługami hotelarskimi. Dotychczasowe przepisy ustawy o usługach hotelarskich dopuszczały prowadzenie tych usług w innych obiektach, które spełniają określone przepisy, także przepisy przeciwpożarowe, natomiast projekt ustawy w art. 35 ust. 2 różnicuje te obiekty na te, które łącznie spełniają pewne kryteria. Mianowicie jest to mniej niż 6 lokali noclegowych w budynku, z których wszystkie są położone do wysokości 25 m kondygnacji naziemnej, a następnie spełniają

określone przepisy przeciwpożarowe dotyczące dróg ewakuacyjnych. Te przepisy przeciwpożarowe muszą być łącznie z tymi obiektami spełnione.

Moje pytanie dotyczy się tego, czy w ogóle przeprowadzili państwo jakąkolwiek analizę tego, ile jest takich obiektów. Przeprowadzenie takiego zróżnicowania przy łącznym spełnieniu tych wymogów powoduje, że jeżeli właściciel mieszkania ma mieszkanie na kondygnacji powyżej 25 m, mimo że w tym budynku lokali na wynajem jest mniej niż 6, automatycznie jest zaszeregowany do bardziej rygorystycznych przepisów ustawy o usługach hotelarskich, które są zdefiniowane w art. 35 ust. 2. W konsekwencji takie szczegółowe zdefiniowanie i rozróżnienie w najmie krótkoterminowym powoduje, że lokali, które będą musiały spełniać wymagania przewidziane w art. 2a, może być bardzo mało. W konsekwencji ten rynek zostanie bardzo ograniczony i w konsekwencji praktycznie wszystkie albo znaczna większość lokali, które w tym momencie są w najmie krótkoterminowym, będzie musiała spełniać wymogi, o których mowa w ustawie o przepisach przeciwpożarowych, do października tego roku, a nie z uwzględnieniem *vacatio legis*, jakie jest przewidziane dla tychże obiektów, a mianowicie do stycznia 2031 r.

Jeżeli chodzi natomiast o projekt poselski, mam pytanie dotyczące proponowanego art. 5 ust. 1, który wskazuje na prawo wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielni mieszkaniowej do decydowania, czy w danym budynku będzie możliwe prowadzenie najmu krótkoterminowego. Mianowicie spółdzielni przyznane zostało prawo, które mówi o tym, że prowadzenie najmu krótkoterminowego wymaga zgody spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej także wtedy, gdyby naruszało to porządek lub bezpieczeństwo. Ustawa w żaden sposób nie definiuje, co rozumiemy przez porządek i co rozumiemy przez bezpieczeństwo. Proszę zwrócić uwagę na to, że wcześniej mamy wprowadzoną zasadę, że najem krótkoterminowy musiałby być w zgodzie z przepisami sanitarnymi, przeciwpożarowymi lub innymi odrębnymi przepisami. Takie wrzucenie niedookreślonych terminów do przepisu powoduje, że każdy powód, jaki będzie dla wspólnoty korzystny, będzie mogła podciągnąć pod tę definicję. Jeżeli lokal już spełnia przepisy określone w odrębnych przepisach, to jaki dodatkowy porządek czy dodatkowe bezpieczeństwo mógłby naruszać w kontekście tego zapisu ustawy? Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Poproszę w takim razie o króciutkie odpowiedzi i przejdziemy do państwa pytań.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Znam te opinie branży, która pośredniczy w wynajmie tych lokali. Powiem państwu, że dotyka pan sedna. W pewnym momencie musieliśmy stworzyć... Z naszej perspektywy, z naszego ujęcia turystycznego to było wyjście, ale musieliśmy negocjować z innymi resortami, w tym z resortem MSWiA. Zgodziliśmy się na długie *vacatio legis*, żeby państwo mieli ten czas, jeszcze raz to podkreślę. Na dzień dzisiejszy te przepisy trzeba czytać tak, że po pierwsze ci, którzy są zarejestrowani w gminach... Bo te rejestry były i można było się zarejestrować. One nie miały tego wymiaru prawnego, który będą mieć teraz, natomiast były. Ktoś w szarej strefie funkcjonuje. Wszystkie lokale, które są dzisiaj zarejestrowane, zostaną przez rejestr państwowy zassane w danym momencie i nie będą musiały składać niczego oprócz oświadczenia, żadnej opinii, tylko regulamin strażaka. To po pierwsze. Przepraszam, że to mówię, ale w pewnym momencie dają sygnał tym, którzy lekceważyli te rejestry, a wiedzą, że muszą jeszcze dziś zarejestrować się w tej gminie... Wyostre państwu pewne rzeczy, jak to czytać.

Po drugie, stoimy na straży tego, że wszędzie tam, gdzie w budynkach jest mała ilość tych lokali... Te 6 bierze się z przepisów o pensjonatach, bo jak rozmawialiśmy, to nie chcieliśmy się zgodzić na wyimaginowane kwoty, które przedstawiciele straży i MSWiA nam przedstawiali, tylko zgodziliśmy się na to: dobra, jeśli w danym obiekcie jest 7 lokali, to jest to odniesienie i powyżej tego jest już pensjonat, jeśli jest więcej łóżek niż 30, to jest dom wycieczkowy, czyli staraliśmy się to brać z natury turystycznej. Z 25 m nie polemizowałem, bo jeżeli jest wysoki budynek, to strażacy mają rację, że ewakuacja z wysokiego budynku, powyżej 25 m, wymaga dodatkowych uwarunkowań. Zgodziliśmy się z tym jako wymogiem minimalnym.

Oczywiście chcemy, żeby ZL dla tego typu lokali powstało jak najszybciej – mówiłem to, teraz powtórzę – żebyście państwo i przedsiębiorcy mieli czas na to, żeby się dostosować. Stąd pięć lat.

Nie wiem, czy państwo, ale wiem, że tego typu organizacje, które zrzeszają pośredników w najmie krótkoterminowym, składały do nas rozmaite propozycje tego, co powinno być w ZL. My to mamy. Zajmujemy się tym, natomiast z ministrem infrastruktury będziemy rozmawiać

do końca roku i myślę, że taki projekt do końca roku powstanie, zdecydowanie wcześniej. Jeżeli pięcioletnie *vacatio legis* zostanie utrzymane przez polski parlament i ustawa zostanie podpisana przez prezydenta, to będziecie mieć czas na to, żeby spokojnie sobie dopasować. Mówię o właścicielach, bo dla nas partnerami nie jesteście państwo, tylko właściciele tych lokali. Państwo wykonujecie wobec nich pewną misję biznesową B2B, więc tutaj nie wchodzimy, ale słuchamy waszych uwag.

Naszym celem jest, i takie jest dziś ustalenie, aby wszędzie tam... Aha, co ma dzisiaj opiniować strażak, jeżeli ktoś nie zarejestruje lokalu jeszcze w starych rejestrach? Te lokale muszą spełniać przepisy dotyczące mieszkań. Gdybym był złośliwy, to... W rozmowie ze strażakami też potraktowałem to tak, by to uwarunkowanie również mieli na uwadze. Zapytałem, ile jest lokali mieszkalnych, które dzisiaj nie powinny być dopuszczone do użytkowania. Jako poseł z 21-letnim stażem, który przeglądał wiele rozmaitych dokumentów o zagrożeniach itd., które trafiały do mojego biura poselskiego, wiem, że jest to skala duża. Strażacy tam tego nie blokują, natomiast w momencie, kiedy ktoś dysponuje tym w sposób gospodarczy, a tak trzeba powiedzieć, musi spełnić kryteria poziomu mieszkaniowego. Trzeba to czytać w ten sposób przez pięć lat. Póki co jest tak.

Nikt nie może oczekiwać od właściciela innego traktowania i jeśli te przepisy wejdą w życie, strażak nie może robić z tego obiektu... że upgraduje to do poziomu zetelki hotelowej. Mamy spełniać kryteria przeciwpożarowe wynikające z dopuszczenia do użytkowania mieszkania przez ten czas. W naszej propozycji tam, gdzie będzie mniej niż 6, ma tak być dalej po tych pięciu latach. Tam, gdzie jest tego nadmiar, gdzie bardziej przypomina to już pensjonat, trzeba będzie spełnić inne kryteria.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę uprzejmie, teraz państwo po kolei.

Przedstawiciel Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Najemców Konrad Wiślicz-Węgorowski:

Dziękuję bardzo. Konrad Wiślicz-Węgorowski, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Najemców.

Chciałbym wypowiedzieć się w imieniu strony, która w tym procesie w zasadzie nie była za bardzo konsultowana, czyli samych mieszkańców wynajmowanych mieszkań. Jak słyszę, w procesie konsultacji zostały mocno uwzględnione głosy branży najmu krótkoterminowego, ale nie przypominam sobie, żeby o zdanie były pytane organizacje zrzeszające osoby, które korzystają z tego dobra, jakim jest mieszkanie na wynajem, do zaspokojenia swojej potrzeby mieszkaniowej, a ta grupa mieszkańców polskich miast istnieje i w dużych polskich miastach jest dość duża. Dane miasta stołecznego Warszawy pokazują, że nawet 30% mieszkańców Warszawy mieszka w wynajmowanych mieszkaniach, łącznie z zasobem społecznym i komunalnym. Teraz może być tego nawet trochę więcej ze względu na to, że dane pochodzą z czasu opracowywania ostatniego studium uwarunkowań.

Szanowni państwo, projekt nie uwzględnia kwestii wpływu najmu krótkoterminowego na kilka bardzo ważnych rzeczy związanych z jakością i dostępnością mieszkania na wynajem. Pan poseł Wnuk już mówił o kwestii związanej z bezpieczeństwem i porządkiem i ten temat dzięki Polsce 2050 mocno wybrzmiał w mediach, więc do niego może nie będę się odnosił, ale kwestia wpływu na ceny najmu mieszkań w konkurencji z najmem krótkoterminowym oraz kwestia wpływu turystyfikacji centrów miast na to, jakie usługi – zwłaszcza społeczne, ale też usługi handlu – dla mieszkańców śródmieść tych miast są dostępne, to są bardzo realne, poważne problemy, które dotyczą mieszkańców Warszawy czy Krakowa.

Jest bardzo dużo badań pochodzących z Europy, które mówią o wpływie mieszkań w najmie krótkoterminowym na ceny wynajmu dla mieszkańców długoterminowych. Oczywiście możemy powiedzieć, że w uśrednieniu to są bardzo niewielkie wpływy, bo nawet w takiej Lizbonie przekłada się to średnio na 4% wzrostu cen, ale kiedy spojrzymy już na centrum miasta, to nagle te wzrosty dochodzą do 20–30% ceny czynszu dla mieszkańców.

W Polsce tych badań nie ma zbyt dużo, ale są badania, które zostały przeprowadzone przez Uniwersytet Warszawski dla m.st. Warszawy. W tych badaniach w 2019 r. wskazano, że najem krótkoterminowy w Warszawie może mieć znaczący wpływ na wzrost cen najmu. Wzrost zągęszczenia ofert najmu krótkoterminowego z takiej dzielnicy jak Żoliborz do takiej dzielnicy jak Wola mógłby mieć wpływ na wzrost cen o 5–6% dla najemców długoterminowych. To są realne problemy, a projekt ustawy tych problemów nie adresuje.

W zakresie stref, które gminy mają tworzyć, by wyłączać najem krótkoterminowy na tych terenach, nie ma żadnego odniesienia co do wpływu najmu krótkoterminowego na koszty. Nie ma żadnego odniesienia do tego, by gminy przy wyznaczeniu tych stref uwzględniły wpływ na dostępność mieszkań dla swoich najemców. Oczywiście nie jest wielkim problemem, jeżeli mówimy o miejscowości turystycznej, w której na przykład taki najem nie jest popularną formą zamieszkania, ale jeżeli mówimy o miejscu takim jak Warszawa czy Kraków, gdzie najem krótkoterminowy po prostu wypycha mieszkańców z centrów miast, to to już jest realny problem, którego ten projekt ustawy nie adresuje.

Druga rzecz, której ten projekt nie adresuje, to jest wpływ turystyfikacji na to, jakie usługi są dostępne dla mieszkańców. Kiedy zmienia się sposób użytkowania dużej ilości mieszkań w śródmieściu miasta, zmienia się również sposób użytkowania lokali użytkowych i zmienia się struktura użytkowania infrastruktury społecznej, która istnieje w tych centrach miast. W centrach miast jest zazwyczaj najlepiej rozwinięta infrastruktura społeczna: przedszkola, szkoły, dostęp do komunikacji zbiorowej, dostęp do parków. To wszystko są rzeczy bardzo potrzebne dla mieszkańców miast, ale ze względu na to, że są oni wypychani poza obszar śródmieścia – również ze względu na najem krótkoterminowy – są w stanie mniej korzystać z tych dóbr, które gminy oferują w swoich śródmieściach. To jest niestety napędzająca się pętla, która prowadzi do niszczenia jakości życia w śródmieściach dużych polskich miast.

Z tej perspektywy podchodzimy do tego projektu ustawy dosyć krytycznie. Uważamy, że regulacje powinny mocniej uwzględniać interes osób wynajmujących mieszkania i interes gmin, które zapewniają w śródmieściach swoich miast usługi społeczne. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo panu dziękuję.

Czy pan minister chciałby odnieść się do tej kwestii? Wydaje mi się, że tutaj z kolei możliwość wskazywania stref przez samorządy ma wpływ na to, o czym pan mówi. Jeśli samorząd będzie chciał, żeby w śródmieściu jednak nie było najmu krótkoterminowego, to jest uchwała organu stanowiącego. W związku z powyższym nie możemy pozbawiać władztwa samorządów. To one kreują politykę przestrzenną, jeśli chodzi o miasta.

Przedstawiciel OSN Konrad Wiślicz-Węgorowski:

Czy mogę krótkie ad vocem?

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Mogę jeszcze powiedzieć – bo z uwagą wysłuchałem wypowiedzi – wyczytałem 100 uwag, drogi panie. 100 osób wpisało się u nas w konsultacjach. To rekordowa ilość. Zabrali głos właśnie z pana perspektywy. Wszystkie je przeczytaliśmy, tylko wie pan, nie może pan mieszać pewnych rzeczy, bo ustawa, którą się zajmujemy, nie jest tylko i wyłącznie wypadkową do tego, żebyśmy zbili ceny mieszkań albo żebyśmy zwiększyli podaż mieszkań na rynku. No rany bombel, jeżeli państwo uważacie – z pana perspektywy patrząc – że to jest antidotum na pana wnioski, pana uwagi do funkcjonowania rynku mieszkaniowego w Polsce, to jest to błędna droga. To pana nie zbawi w tej kwestii, natomiast muszę panu powiedzieć to, co mówiłem na innych spotkaniach – że patrzymy z każdej strony, z pańskiej również.

Powiem jedno. Przepisy, które dzisiaj są uzgodnione międzyresortowo i które, mam nadzieję, zostaną przyjęte przez Sejm w najbliższym czasie, spowodują powrót części lokali mieszkalnych na wynajem długoterminowy, czyli jakiś efekt z pana punktu widzenia będzie osiągnięty. Tak uważamy. Gdyby zresztą wsłuchał się pan w głosy lobby najmu krótkoterminowego, którego stanowisko zostało tu przedstawione, i ktoś – jako sędzia jest pani przewodnicząca – rozczytałby te głosy i pana głosy, to szukamy rozwiązania tego problemu, prawda? Na ten projekt trzeba popatrzeć z kilku miejsc.

Jeszcze raz chcę panu powiedzieć, że myślenie o tym, że to zwiększy podaż, obniży ceny mieszkań, jak pan tutaj sugerował, w Warszawie czy w Krakowie... To nie tymi regulacjami. Jeżeli chodzi natomiast o kompetencje samorządów, one otrzymują bardzo duże kompetencje. Zachęcamy samorządy do korzystania z tego.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Bardzo proszę kolejne zgłaszające się osoby.

Koordynator komisji i zespołów w Unii Metropolii Polskich Michał Cyrankiewicz-Gortyński:

Dzień dobry, Michał Cyrankiewicz-Gortyński, Unia Metropolii Polskich.

Faktycznie, opiniowaliśmy ten projekt w ramach prac w Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Opinia wyszła pozytywna, jednak z uwagami, które zostały do tej opinii dołączone.

Chciałem zwrócić uwagę, że w trakcie opiniowania UMP zwracała uwagę przede wszystkim na kwestie związane z finansowaniem zadań, które z projektu tej ustawy wynikają dla gmin, które jednak będą realizować szereg zadań nowych czy o rozszerzonym zakresie. To nie tylko rejestracja, ale również kwestie związane chociażby z kontrolowaniem lokali oddanych do najmu krótkoterminowego.

W projekcie pojawiły się zapisy o opłacie skarbowej przy rejestracji w wysokości 40 zł, o której pan minister dzisiaj mówił. Muszę powiedzieć, że to nie była nasza propozycja, to była propozycja Związku Powiatów Polskich – słuszną – żeby tę opłatę zamienić na opłatę administracyjną, waloryzowaną, zaszytą bezpośrednio w przepisach ustawy. Uważamy, że to byłoby lepsze rozwiązanie, zwłaszcza że to są tak na dobrą sprawę jedyne środki finansowe, które dla gmin z tej regulacji wynikają, pomimo, tak jak mówię, innych zadań, które są realizowane, bo nawet jeżeli mówimy o karach, które wynikałyby z naruszeń przepisów, to one – tak przynajmniej było w projekcie przedstawionym w KWRiST – trafiają do budżetu centralnego, a nakładane są oczywiście przez marszałka województwa.

To nie są jedyne uwagi, które zgłaszaliśmy na tym etapie. Oczywiście zgłaszaliśmy zastrzeżenia do brakujących przepisów przeciwpożarowych, zgłaszaliśmy również zastrzeżenia dotyczące chociażby sposobów przeprowadzania kontroli, wnioskowania o kontrolę, tego, kto ma prawo wnioskować. Wyjaśnienia przedstawione przez Ministerstwo Sportu i Turystyki nie do końca zgadzały się nam z tym, co odczytywaliśmy z przepisów zapisanych w projekcie.

Jeżeli chodzi o wymagania dla limitu 6 lokali, został on wprowadzony, jest 6 lokali w budynku wielolokalowym, natomiast co władze gminy będą robić w sytuacji złożenia kolejnego wniosku o wyodrębnienie lokalu siódmego? Czy go się rejestruje, potem przeprowadza się kontrolę, wykreśla się wszystkie, bo nie spełniają przepisów przeciwpożarowych? Czy to oznacza, że ten siódmy w ogóle nie będzie mógł pojawić się w takim budynku?

Jeszcze coś miałem dopowiedzieć. Przepraszam bardzo, w tej chwili zabrakło mi głosu. Może oddam głos kolegom.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, bardzo proszę teraz już trochę skracać swoje wypowiedzi. Wiem, że temat jest bardzo ważny, oczywiście będziemy go kontynuować, ale mamy jeszcze jeden temat, który musimy dzisiaj poruszyć. Proszę uprzejmie.

Ekspert Działu Monitoringu Prawnego i Ekspertyz w Biurze Związku Powiatów Polskich Adrian Pokrywczyński:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Adrian Pokrywczyński, Związek Powiatów Polskich.

Mam jedną uwagę ogólną i jedną konkretną. Tak, rzeczywiście komisja wspólna opiniowała projekt, tylko że administracja rządowa ma ostatnimi czasy taką tendencję, żeby nie wspominać, że były liczne zastrzeżenia ze strony samorządowej, więc chciałbym podkreślić, że faktycznie było dosyć dużo zastrzeżeń, głównie ze strony kolegów z Unii Metropolii Polskich, ale także od nas.

Mam konkretną uwagę w jednym aspekcie, dosyć ważnym w tej ustawie. Jako Związek Powiatów Polskich zauważamy, że przepis dotyczący wyznaczania tych stref nie jest do końca dobrze skonstruowany. Jeżeli ten projekt ostatecznie trafi do parlamentu, będzie należało mocno go przeanalizować, bo wydaje nam się, że sformułowania, które tam są użyte, z jednej strony sugerują, że to ma być jakaś strefa, z drugiej strony sugerują, że to mają być konkretne ulice albo nawet budynki, bo tam mowa jest o charakterystyce budynku na przykład. Zwracamy więc uwagę, że legislacyjnie jest to jeszcze do bardzo mocnego dopracowania.

Zwracamy też uwagę na kwestię konsultacji. Tam wspomniano, że będą konsultacje z mieszkańcami gminy, tylko że nie tylko mieszkańcy gminy są na przykład właścicielami tych lokali. Jest więc pytanie, czy taka konstrukcja pozwoli samorządom na szersze konsultacje niż tylko ze swoimi mieszkańcami. Wydaje nam się, że niekoniecznie, a później może to być ewentualna podstawa do podważania uchwał.

Mamy jeszcze jedną konkretną uwagę odnośnie do wykreślania z ewidencji. Chodzi o to, że są tam dosyć ogólnie sformułowane przesłanki w zakresie bezpieczeństwa i porządku

publicznego. Oczywiście wolelibyśmy, żeby ten przepis został, natomiast te przesłanki należałoby skonkretyzować, ponieważ boimy się, że organy, które będą podejmować te decyzje, uwikłają się w spory sądowe w sprawie tego, co to znaczyło, czy ta kontrola rzeczywiście wykazała, czy nie. Lepiej takie rzeczy uszczegółowić, jak w sprawach karnych albo karno-administracyjnych.

Nasze uwagi są oczywiście dostępne w ramach procesu legislacyjnego, więc zwracam się do państwa posłów o ich analizę. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Tutaj jeszcze, ale po minucie.

Prezes zarządu firmy Fairy Flats Ewa Wielgórska:

Raz jeszcze Ewa Wielgórska.

Dziękuję panu ministrowi za odpowiedź w kwestii interpretacji klas pożarowych, tylko że teraz kwestia jest taka. Czy moglibyśmy do tych przepisów dodać taki zapis – zgodnie z tym, co pan minister powiedział – że wymogi przeciwpożarowe są spełnione, jeśli inny obiekt spełnia warunki przeciwpożarowe przewidziane dla lokali mieszkalnych? To pewnie musi być napisane, bo inaczej, nie wiem, będę musiała pokazać strażakowi nagranie z posiedzenia podkomisji. Jak inaczej przekonać go, że tak właśnie jest?

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę bardzo.

Adwokat reprezentujący firmę Solarento Łukasz Sobusiak:

Jeszcze raz Łukasz Sobusiak.

Też mam pytanie dotyczące przepisów przeciwpożarowych. Mianowicie ani w jednym, ani w drugim projekcie nie ma mowy o tym, co w zakresie oznaczenia dróg ewakuacyjnych. To nie właściciel za to odpowiada, jeżeli mamy ciągi komunikacyjne. To wspólnota, ewentualnie spółdzielnia. Przepisy nie dają właścicielowi prawa do tego, żeby w jakikolwiek sposób wymóc na spółdzielni czy na wspólnocie prawidłowe oznaczenie. Wtedy ten właściciel zostaje bez żadnych narzędzi, które dawałyby mu skuteczne uprawnienia względem tych organów. Przepisy nie nakładają wprowadzenia odpowiednich oznaczeń również na wspólnotę w momencie, kiedy byłby prowadzony najem krótkoterminowy w danym obiekcie. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Ostatnie dwie osoby, proszę uprzejmie, pan i pan.

Prezes zarządu Europejskiego Stowarzyszenia Przedsiębiorców Turystycznych Łukasz Mikosz:

Dzień dobry, pani przewodnicząca, panie ministrze. Łukasz Mikosz, Europejskie Stowarzyszenie Przedsiębiorców Turystycznych.

Chciałbym krótko odnieść się do niektórych kwestii, o których zresztą już z panem ministrem rozmawialiśmy na innych posiedzeniach. Niejasności, które się pojawiają, może powinny skutkować tym, żeby podzielić definicję usługi hotelarskiej na usługę hotelarską sensu stricto i usługę najmu krótkoterminowego. To z pewnością rozwiązałoby kilka problemów, na przykład jeżeli chodzi o podleganie przepisom przeciwpożarowym, o czym moi przedmówcy często mówili.

Chciałbym też odnieść się do kwestii gradacji kar, dlatego że tego nie ma. Są pojęcia dość niejasne, jak obowiązki bezpieczeństwa, porządek publiczny. Wiemy, jaka jest kara: do 50 tys. zł. Nie chciałbym, żeby to wyglądało tak jak wtedy, gdy wprowadzono przepisy związane z przeciwdziałaniem praniu brudnych pieniędzy i przeciwdziałaniem terroryzmowi, gdy na banki zostały nałożone niejasne przepisy, że powinny reagować na dziwne transakcje, ale kary, które są za to nakładane na banki, jeżeli nie spełnią tego obowiązku, są już dość konkretne. Na co się to przekłada? Na to, że banki tak naprawdę reagują na kwestie, na które nie powinny reagować, tylko dlatego, że boją się reakcji ze strony organów państwa.

Jest też kwestia marszałka, który jest organem, który tylko wydaje decyzję. Chciałbym, żeby to wybrzmiało. Tak naprawdę całość postępowania związanego z naruszeniami jest prowadzona przez gminy. Do marszałka jest tylko wniosek o to, żeby ukarał. Po co tego typu rozdzielnosc?

Jest też coś, o czym rozmawiałem z panem ministrem ostatnio w innej komisji, odnośnie do wynagradzania marszałków. Przedyskutowałem to z samorządem i okazuje się, że te podwyższone stawki, które urząd marszałkowski będzie dostawał za zadania zlecone – 240 zł – to są tylko środki, które idą na prowadzenie postępowań, a tak naprawdę to, co zwiększy się po stronie samorządu, to są koszty osobowe, a te środki nie mogą być wykorzystane na zatrudnienie dodatkowych osób do departamentów, które tak naprawdę będą te sprawy procedować. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę bardzo, jeszcze pan.

Dyrektor Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Gdańsku Tomasz Filipowicz:

Dzień dobry. Tomasz Filipowicz, miasto Gdańsk.

Ja w nawiązaniu do tego, co mówił pan z branży. Pan minister mówił, że gminom nic się nie zmieni i i tak będą miały duże przychody, więc nie muszą partycypować w zyskach, które będą przekazywane do marszałków, natomiast całą czarną robotę będą wykonywały gminy. O tym pan tutaj wspomniał. Po stronie marszałków będzie wydawanie decyzji i ewentualnie później dalsze postępowania, natomiast działania kontrolne, kwestie związane z powiadamianiem i wzywaniem portali do usuwania obiektów, które nie mają nadanego numeru, to jest zadanie, które będzie realizowała gmina za te 40 zł. Nie da się tego zrobić. To po pierwsze.

Po drugie, mamy w Gdańsku 4,5 tys. obiektów zarejestrowanych, a na portalach jest 9 tys. ofert. Większość z nich to są obiekty w lokalach mieszkalnych. Podatki, które są odprowadzane za lokale posiadane w celu mieszkalnym, są o wiele mniejsze niż podatki, które wiążą się z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wystąpiliśmy o umożliwienie dostępu do centralnej bazy danych, żeby móc w prosty sposób skrosować rzeczywistość ze stanem, który tam jest, i prowadzić szybsze postępowania, bo dzisiaj musimy to robić na piechotę. 5 tys. obiektów, lokali mieszkalnych, które będą musiały zapłacić należny podatek – a przecież mówiliśmy o tym, że właśnie gminy będą miały z tego jakąś korzyść – to jest bardzo żmudna praca. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Bardzo proszę, panie ministrze.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Zacznę od Gdańska. Szanowny panie, dziś prowadzi pan ten rejestr. To jest pana zadanie. Ten rejestr to jest pański koszt. Według tych przepisów rejestr będzie prowadziło państwo. Po drugie, będzie pan miał raport z działalności obiektów zarejestrowanych. To spowoduje, że w sposób naturalny, wynikający z przepisów innych ustaw podatkowych, dane obiekty po pierwsze będą musiały się ujawnić, po drugie będą musiały założyć działalność gospodarczą. Zakładamy, że to będzie duża skala, biorąc pod uwagę skalę tego zjawiska. Wpływy będą olbrzymie. Czy zdejmujemy państwu ciężar prowadzenia rejestru gminnego, który pan dzisiaj prowadzi? Przejmujemy wszystkie lokale, które dzisiaj funkcjonują legalnie, w sensie legalności kooperacji z gminami, bo się zarejestrowały.

Nie dostrzega pan pewnych rzeczy, które porządkujemy. Uważamy, że gminy będą beneficjentami tej ustawy również finansowo. Stawiałem to w konsultacjach i nie przekonały mnie żadne tego typu wyrwane z kontekstu opinie, że to będzie gmina. Przecież chcecie tego uprawnienia, wnioskowaliście o to, żeby to było, nie tylko dlatego, żeby poprawić kwestie bezpieczeństwa, ale dlatego, żeby zarządzać tym również od strony ekonomicznej. Wiążecie to z wpływami do swojego budżetu. To wiem. Proszę pamiętać, że prywatnie jestem posłem z Krakowa, tutaj jestem jako sekretarz stanu odpowiedzialny za turystykę, więc to zjawisko jest mi bardzo dobrze znane i umiem je zwymiarować.

Nie chcę powtarzać się z tą argumentacją. Oczywiście pewne niuansowanie w procesie legislacyjnym w Sejmie pewnie będzie dokonywane w dyskusji z państwem posłami. Mam nadzieję, że proces legislacyjny w parlamencie poprawi pewne rzeczy, natomiast uważam, że trzeba bronić pewnych zapisów, tym bardziej że dopiero będziemy ujarzmiać to zjawisko, a nie jesteśmy w stanie przewidzieć wszystkich rzeczy. Jak powiedziałem, na pewno jakaś korekta po jakimś czasie będzie konieczna, natomiast dziś trzeba się zdecydować na krok ewolucyjny, a nie rewolucyjny. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, myślę, że na tym etapie zakończymy tę dyskusję. Chciałam tylko powiedzieć, że, tak jak powiedział pan minister, bez wątpienia jest to trochę... rewolucja, dlatego że wielu właścicieli lokali przyzwyczaiło się do tego, że wynajmuje te lokale, nie zgłasza i te wpływy do gminy są jednak zupełnie inne. Tutaj wbrew pozorom jest to działanie na korzyść tych osób, dlatego że po kilku latach – czego przykładem jest Gdańsk, Kraków, Warszawa – tacy właściciele są wzywani do urzędu i dowiadują się, że muszą zapłacić kilka, a czasami kilkanaście tysięcy zaległych podatków, bo różnica między 1,30 zł a 35 zł jest zasadnicza. W związku z tym te reguły będą proste, jasne i każdy będzie wiedział, jaką kwotę z tytułu najmu powinien naliczyć, ponieważ taki podatek będzie musiał odprowadzić.

Z drugiej strony ciśnie się na usta takie sformułowanie, że tak naprawdę lokal nie będzie zmieniał sposobu użytkowania. Jeżeli przeznaczenie lokalu jest mieszkalne, to jeśli będzie prowadzony najem krótkoterminowy, będzie miał również funkcję mieszkalną, bo przecież do mieszkania dwupokojowego nie wprowadzi się 15 osób, tylko na ogół przyjeżdża rodzina z dwójką dzieci.

W związku z powyższym liczę na to, że wymogi postawione przez straż nie będą wymogami odbiegającymi od realiów, bo jeśli... Szanowni państwo, wyobraźmy sobie hipotetyczną sytuację w bloku, w klatce schodowej, na której mieszka 150 osób. Zawsze znajdzie się ktoś, kto wystawi rower, szafkę. W związku z powyższym trudno sobie wyobrazić, żeby właściciele wynajmowanych lokali biegali po korytarzu i to porządkowali. Trochę upraszczam ten przekaz, ale musimy trzymać się pewnych możliwości, jakie będą mieli wynajmujący właściciele lokali.

W związku z tym, panie ministrze, liczymy na to... Na pewno będzie jeszcze dyskusja na sali parlamentarnej. To nie jest temat zamknięty, dlatego że zależy nam na tym, żeby branża turystyczna, o której na początku mówiliśmy, jak duże dochody generuje, rozwijała się, a dane, którymi dzisiaj dysponujemy, jeśli chodzi o turystykę w Polsce, pokazują, że ta tendencja jest rosnąca, że Polska budzi ogromne zainteresowanie i właśnie cenione są takie możliwości jak wynajęcie mieszkania, ponieważ rodziny przyjeżdżające nie zawsze komfortowo czują się w hotelu, wolą być w takim lokalu mieszkalnym.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Chcę też powiedzieć na tym posiedzeniu, bo to ważne, że może źle użyłem sformułowania z tą deregulacją. Nie chcemy doregulować najmu krótkoterminowego aż tak drastycznie, żeby go udusić, ale chcę powiedzieć, że mamy informacje z rynku, że zaczęły się budować nowe obiekty hotelowe, hotelarskie, co nas bardzo cieszy. Po drugie, po 25, 30 latach właśnie kończymy zmianę rozporządzenia, które podpisuję, deregulującego pewne stare przepisy w obiektach hotelarskich, które były zupełnie archaiczne, które znacząco podrażały koszt inwestycji. Tutaj robimy więc deregulację. Jest to dobrze przyjęte przez branżę hotelarską i mam nadzieję, że zaraz po świętach podpiszę to rozporządzenie, czyli nowe obiekty będą już pozbawione na przykład instalacji telefonicznej w toaletach w każdym pokoju hotelowym, co było tylko i wyłącznie w naszym... a wiecie państwo, jak to w dużych hotelach podrażało koszt wyposażenia po to, żeby później dostać za tą certyfikacją odpowiednią kategorię hotelarską.

To tyle. Dziękuję za te głosy. One też w jakiś sposób przygotowują nas do batalii parlamentarnej. Mam nadzieję, że uchwalimy coś mądrego.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Istotne jest to, żebyśmy się spotkali we wspólnym punkcie, ponieważ to, o czym państwo powiedzieliście, że to są również miejsca pracy, to jest dodatkowy dochód, agroturystyka, która w tej chwili w Polsce znakomicie się rozwija. Mamy coraz lepsze obiekty. Zależy nam na tym, żeby to był impuls do tego, żeby one się rozwijały, a nie zwijały.

Sekretarz stanu w MSiT Ireneusz Raś:

Powiem jeszcze jedną rzecz, która jest batalią. Mogę to powiedzieć à propos tej dyskusji. Kiedy muszę walczyć ze strażakami, żeby zrozumieli specyfikę południową, też trochę północną, bo mamy zjawisko tzw. – jak to mówię obrazowo – chałup góralskich... Nie możemy podjąć w drastyczny sposób tego, żeby po prostu je pozamykać, bo wiecie, jak one się rozwijały i jak one funkcjonują. Połowa chałup na Podhalu, w Szczyrku czy gdzieś w kurortach górskich, ale chyba też na Pomorzu, to były te domy, gdzie ten górol mieszka, gdzie ma te pokoje, i nie każdy pokój u niego będzie poddany rejestracji, tylko cała chałupa. Tutaj jedyne, co trzeba utrzymać, to te

30 łózek, bo 30 łózek daje nam gwarancję, że jeżeli przekraczają 30 łózek dzisiaj, to już powinni zarejestrować dom wycieczkowy de facto i nie mogą mieć do nas pretensji, że wprowadzamy 30 łózek. Jak będziemy ruszać liczbę łózek w chałupie i zrobimy 15, to praktycznie całe Podhale stanie do powstania z nami. To na marginesie. Trzeba też uwzględniać pewne nasze tradycje. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie ministrze, bardzo dziękuję. Panie dyrektorze, bardzo dziękuję.

Proszę państwa, przechodzimy do kolejnego tematu. Bardzo państwu dziękujemy. Pan minister trochę nasłuchiwał się o agroturystyce.

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Ciekawe.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak, niewątpliwie to są bardzo ciekawe tematy. Teraz, proszę państwa, przechodzimy do drugiego tematu, a mianowicie do wydawania decyzji środowiskowych przy planach zagospodarowania przestrzennego.

Od pewnego czasu do podkomisji zwraca się cały szereg podmiotów, szczególnie samorządy. Jest sugestia czy propozycja do rozważenia, która mówi o tym, żeby jednak te decyzje były wydawane przy pozwoleniach na budowę, a nie przy planach zagospodarowania, chociażby z tego powodu, że plan podaje ogólne parametry niektórych inwestycji, natomiast w trakcie realizacji często – a nawet powiedziałabym, że po wielokroć – zmienia się koncepcja czy wstępny już projekt przedsięwzięcia. To z pewnością obciąża służby wydające tego typu decyzje w jednostkach samorządu terytorialnego, generuje sporo pracy i powoduje, że być może ta nasza praca jest wielokrotnie powtarzana i zdecydowanie bardziej utrudniona.

Bardzo proszę, panie ministrze, o zabranie głosu.

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca.

Szanowni państwo, może zaczęł od tego, że wydaje mi się, że to jest jakieś nieporozumienie, dlatego że w polskim systemie prawnym nie wydaje się decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nigdy nie było takich regulacji. Dotyczy to również zintegrowanych projektów realizacyjnych. Tam również nie mamy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem tego dokumentu czy przed przyjęciem uchwały zatwierdzającej zintegrowany projekt realizacyjny.

Mamy natomiast inną sytuację, czyli mamy obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i w toku tejże dokumentacji obowiązek przygotowania prognozy oddziaływania na środowisko, zaopiniowania przez organy oraz udziału społeczeństwa. Jest to procedura wewnątrzplanistyczna, niezwiązana z uzyskiwaniem decyzji. Opinie nie mają charakteru wiążącego. Prognozę przygotowuje wójt, burmistrz, prezydent. Jako element procesu planistycznego prognoza jest również dokumentem niewymagającym co do zasady badań terenowych, tylko jest robiona na podstawie dokumentów, które gmina powinna posiadać, czyli przede wszystkim opracowania ekofizjograficznego oraz innych dostępnych dokumentów, które dotyczą terenu gminy.

Jest więc oczywiście pytanie, o co tak naprawdę wnoszą, czego te uwagi dotyczą, bo w praktyce nie mogą one dotyczyć decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, bo jej się nie uzyskuje ani przed miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani przed zintegrowanym projektem realizacyjnym. Oczywiście w sytuacji, kiedy mamy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla tych przedsięwzięć, które wymagają jej uzyskania, uzyskiwana jest przed pozwoleniem na budowę. A więc dokładnie tak, jak, jeśli rozumiem, było zadane pytanie – czy może być uzyskiwana na etapie pozwolenia na budowę – ona jest właśnie na tym etapie uzyskiwana.

Jedyne, co, jak rozumiem, może powodować pewne wątpliwości... Ale to są regulacje, które zostały przyjęte wraz z ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2023 r., która nomen omen wprowadzała też instytucję zintegrowanego projektu realizacyjnego... Mianowicie mamy taką sytuację, że zintegrowany projekt realizacyjny dotyczy w praktyce konkretnego zamierzenia. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko prowadzimy dla aktu planistycznego dotyczącego konkretnego zamierzenia i chwilę po tym musimy uzyskać

decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla tego samego obiektu, który został w ramach zintegrowanego projektu realizacyjnego zatwierdzony, co oczywiście powoduje, że de facto mamy dwie procedury. Te procedury nie różnią się w istotny sposób co do merytoryki, tzn. co do tego, co jest przedmiotem tego postępowania.

Faktycznie, patrząc na regulacje prawa wspólnotowego, kiedyś tego typu dyskusje były prowadzone. Akurat ustawodawca w 2023 r. nie podjął tego tematu, ale tego typu dyskusje były prowadzone i one potencjalnie są możliwe, zwłaszcza że wydaje się, że w tym przypadku są pewne uzasadnienia merytoryczne dla takiego podejścia. Możliwe byłoby połączenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, czyli z oceną oddziaływania na środowisko dla konkretnego przedsięwzięcia, tylko że trzeba mieć wtedy świadomość, że mamy zupełnie inne wymogi nie tylko dotyczące szczegółowości postępowania, ale przede wszystkim dotyczące dostępu do wymiaru sprawiedliwości w kwestiach dotyczących środowiska.

Plany, programy, w ramach których prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, nie mają tak daleko posuniętych gwarancji związanych z możliwościami zaskarżenia. W przypadku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zwłaszcza w przypadku, gdy była przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, mamy szeroki krąg stron, które mogą skarżyć tego typu decyzje. W przypadku połączenia tych procedur w odniesieniu do zintegrowanego projektu realizacyjnego oznaczałoby to, że nie tylko strony postępowania administracyjnego w odniesieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach mogłyby skarżyć samą kwestię uchwały de facto, zintegrowanego projektu realizacyjnego, ale również na przykład organizacje ekologiczne.

Oczywiście zarysowałem tylko potencjalną możliwość prawną, natomiast wymagałaby ono daleko idących zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo proszę, czy ktoś z państwa chciałby się odnieść do tej kwestii? Proszę uprzejmie. Bardzo proszę się przedstawić.

Pełnomocnik Zarządu Głównego Stowarzyszenia Architektów Polskich SARP Mariusz Ścisło:
Mariusz Ścisło, Stowarzyszenie Architektów Polskich.

Jesteśmy po dosyć długiej rozmowie z wczoraj wyjaśniającej tę kwestię, więc przyjmuję pewne wyjaśnienia, które pan minister przedłożył, natomiast pojawiła się również jedna kwestia. Mianowicie rozumienie ZPI jest takie, jakby zastępowało specustawę mieszkaniową. Wiele przygotowań specustawy mieszkaniowej nie zdąży przed wejściem planu miejscowego, a czasem pojawiają się lepsze parametry w planie ogólnym, w związku z tym jest to transformowane do ZPI, a tam są przygotowywane decyzje środowiskowe, które były tworzone pod konkretne wymogi specustawy mieszkaniowej.

Jest więc pytanie, czy będzie można użyć tych decyzji środowiskowych w procedurze ZPI w przypadku, kiedy inwestor czy samorząd skieruje w trakcie przygotowania albo kiedy nie zdąży złożyć tych dokumentów do ZPI, żeby wykorzystać prace, które były zrobione, i dokumenty, które były przygotowane do specustawy mieszkaniowej w procedurze ZPI.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę uprzejmie.

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca.

Tu są dwie kwestie. W przypadku uchwał mieszkaniowych tam była nieco inna konstrukcja prawna. W przypadku uchwał dotyczących specustawy mieszkaniowej przed uchwałą była konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W przeciwieństwie do klasycznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdzie mamy wymóg konieczności badania zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do uchwał mieszkaniowych ten wymóg oczywiście nie obowiązywał, bo de facto uchwała mieszkaniowa była niezależna od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tak jak jest to w przypadku pozostałych ustaw. W związku z tym mamy ustawowy przepis, który mówi o braku konieczności badania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed uchwałą mieszkaniową w zgodności z miejscowym planem tej decyzji środowiskowej.

Tu mamy sytuację, w której ten warunek nie był dopełniony i nie będzie dopełniony, bo nie ma możliwości badania zgodności z miejscowym planem, chociaż rozumiem, że ZPI de facto

nadpisuje plan, czyli też nie ma konieczności badania zgodności z miejscowym planem. Co do zasady wydaje się więc, że dla ZPI to nie powinno mieć znaczenia. Troszeczkę inaczej jest w przypadku, gdyby chcieć użyć tej decyzji środowiskowej dla wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w klasycznej formie. Wydaje się natomiast, że co do ZPI nie ma tutaj istotnej potrzeby badania zgodności z miejscowym planem i te decyzje mogłyby być wykorzystywane.

Nie wiem jednak, czy dla rozjaśnienia sytuacji nie byłaby tutaj wymagana interwencja ustawodawcza, która wprowadzałaby przepis przejściowo-kolizyjny – tak to nazwijmy – który mówiłby o tym, że decyzje, które zostały wydane dla uchwał mieszkaniowych, mogą być wykorzystywane również przed ZPI, a w zasadzie nie przed ZPI, tylko po ZPI, oczywiście przy zachowaniu tożsamości przedsięwzięcia.

Co do merytorycznych przesłanek nie widzimy tutaj zasadniczego problemu, natomiast być może trzeba byłoby bardziej szczegółowo się nad tym zastanowić. Być może interwencja ustawodawcza polegająca na wprowadzeniu – tak jak powiedziałem – przepisu o charakterze kolizyjno-przejściowym byłaby tutaj zasadna.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Ale wtedy musielibyśmy, panie ministrze, wprowadzić to w ustawie o planowaniu przestrzennym?

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Tak, raczej tak. Tak na dobrą sprawę trzeba byłoby szczegółowo to przejrzeć. Faktycznie rozmawialiśmy wczoraj, natomiast nie było czasu na szczegółową analizę tego. Prawdopodobnie tak, prawdopodobnie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pełnomocnik ZG SAP SARP Mariusz Ścisło:

Ten temat wraca jak mantra, temat warunków zabudowy i decyzji środowiskowych. Pan wyjaśniał, że nie jest to w tym momencie możliwe z uwagi na regulacje unijne, tak?

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Jeżeli pani przewodnicząca pozwoli... Faktycznie odbyliśmy wczoraj rozmowę trochę poprzedzającą posiedzenie podkomisji. Pojawia się kwestia dotycząca tego, czy decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach trzeba uzyskiwać przed warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu. Po pierwsze liczę na to, że jednak tych decyzji po wprowadzeniu planów ogólnych będzie mniej i przestaną być one istotnym narzędziem kształtowania naszej przestrzeni. Niezależnie od tego nie ma takiej możliwości.

Przed 2008 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie była wymagana przed decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ten fakt był skarżony przez Komisję Europejską jako niezgodny z prawem wspólnotowym, oczywiście zasadnie. KE podnosiła, że z punktu widzenia środowiskowego to etap lokalizacji przedsięwzięcia jest najbardziej istotny, jeśli chodzi o ocenę i możliwość przeciwdziałania negatywnym oddziaływaniom na środowisko, a w sytuacji, w której mamy warunki zabudowy, a potem kwestie techniczno-budowlane rozstrzygnięte w pozwoleniu na budowę, te warunki zabudowy determinują nam lokalizację przedsięwzięcia, a więc są tym elementem, który z punktu widzenia – tak jak powiedziałem – zarówno oceny, jak i mitygacji ryzyk środowiskowych jest kluczowy.

Oczywiście w odpowiedzi na zarzuty KE w 2008 r. te przepisy zostały zmienione i decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została przeniesiona przed wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Patrząc na przepisy unijne, nie ma możliwości zmiany tego rozwiązania. Kiedyś były dyskutowane i jedyne, co sobie można wyobrazić w tym kształcie, to rozpoczęcie samej procedury warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, bo pierwsza rzecz jest taka, że mamy ocenę, czy przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W momencie rozstrzygnięcia faktu oznaczałoby to jednak konieczność zawieszenia postępowania i niekontynuowania go do czasu przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teoretycznie zatem można sobie wyobrazić, że składany jest wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i jeżeli organ planistyczny stwierdza, że jest konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, to zawieszać postępowanie do czasu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a jeżeli ta decyzja nie zostanie uzyskana, to oczywiście umarzać postępowanie. Jest jednak pytanie, czy jest to zabieg, który wymagałby dosyć dużych zmian legislacyjnych, czy wprowadziłby istotną różnicę, bo de facto

to i tak oznaczałoby konieczność zastopowania tego procesu do czasu przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

To, co zaproponowaliśmy w zmianie ustawy i co w tej chwili prawdopodobnie rozważane jest przez Komisję do Spraw Deregulacji, to możliwość równoległego procedowania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z pracami planistycznymi, zarówno dotyczącymi przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i zintegrowanego projektu realizacyjnego. Przepisy, które przygotowaliśmy, zakładają, że można byłoby wszcząć postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nawet w sytuacji braku zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem przedłożenia wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uchwały o sporządzeniu planu lub zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub uchwały gminy zgadzającej się czy zezwalającej na przystąpienie do realizacji zintegrowanego projektu realizacyjnego, co w naszej ocenie – i nie tylko naszej, ale i wielu inwestorów – będzie istotnym elementem skracającym całość procesu przygotowania inwestycji.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

To może jeszcze panu oddam głos. Proszę państwa, mamy cztery minuty.

Ekspert w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy Michał Szymański:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Michał Szymański, Urząd m.st. Warszawy z ramienia Unii Metropolii Polskich.

Na wstępie chciałem powiedzieć, że to, co pan minister powiedział na końcu, jest chyba sednem, bo w kwestii tego, żeby była możliwość procedowania w trakcie planu miejscowego decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a zwłaszcza w trakcie ZPI, jest tym, o co chodzi stronie inwestorów, ale ma także znaczenie dla samorządu i jest popierane, ponieważ doświadczenia ze specustawy mieszkaniowej pokazują, że inwestycje, które idą dla samorządu za inwestycją główną czy – w przypadku specustawy – inwestycją mieszkaniową, muszą być jakoś zakotwiczone w czasie. Samorząd musi mieć konkretny termin realizacji tych inwestycji, czy to szkół, czy to innej infrastruktury. Z drugiej strony inwestor musi mieć konkret, informację, kiedy będzie spieniężał swoją inwestycję. Od tego terminu najczęściej jest liczone to, co jest potrzebne samorządowi, więc w efekcie te zapisy w porozumieniach z art. 22 czy w przyszłych umowach urbanistycznych najczęściej będą się odnosić do odbioru inwestycji głównej. Wobec tego każde przyspieszenie terminu uzyskania decyzji środowiskowej, która przy ZPI jest później, więc jest to dodatkowy rok, półtora, a nie przed czy równoległe do rozmów w trybie specustawy... Bo wiele gmin jednak prowadzi te rozmowy na takiej zasadzie, że jednocześnie jest ustalana urbanistyka – i formalna procedura jest już po tych wszystkich ustaleniach, a w międzyczasie ta decyzja środowiskowa jest już na etapie dogrywania ustaleń w zakresie partycypacji inwestora. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Czyli idziemy w dobrym kierunku.

Proszę uprzejmie.

Pełnomocnik ZG SAP SARP Mariusz Ścisło:

To jeszcze wchodząc panu w tę myśl o równoległym... Chyba nie ma w tym momencie przeciwwskazań, żeby decyzja środowiskowa i procedura warunków zabudowy były prowadzone równoległe, a decyzja środowiskowa poprzedzała wydanie decyzji o warunkach zabudowy, bo wtedy mamy również tę spójność i możliwość reakcji na zmiany, które są wprowadzane w trakcie procedury warunków zabudowy, a tak w trakcie procedury warunków zabudowy, mając poprzedzającą decyzję środowiskową, decyzję środowiskową wyrzucamy po roku, dwóch czy po kilku miesiącach procedowania. Może więc taka droga, trochę spójna z procedowaniem planistycznym, byłaby do przyjęcia.

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Jeśli mogę, pani przewodnicząca.

Tu jest jednak trochę problemów, dlatego że wniosek o warunki zabudowy jest skonkretyzowany. On już wskazuje. To nie jest tak jak w przypadku ZPI, gdzie faktycznie mamy proces negocjacyjny i to ZPI jest modyfikowane w trakcie całości procesu dochodzenia. W przypadku

warunków zabudowy mamy konkretny wniosek i to, co w ogóle podlega uzgadnianiu z organami opiniującymi i uzgadniającymi, to nie są warunki realizacji przedsięwzięcia, tylko to jest konkret. Zapis to jest uzgadnianie projektu decyzji, a nie warunków.

Proszę zwrócić uwagę, że w przypadku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach mamy kwestię dotyczącą wariantowania. Trudno sobie wyobrazić wariantowanie w sytuacji, w której mamy już do czynienia ze skonkretyzowanym projektem, który podlega uzgadnianiu. To znaczy, że całe wariantowanie byłoby dopisywane do wariantu, który inwestor i tak przedłożył we wniosku, którego mają dotyczyć warunki zabudowy.

Liczę jednak na to, że po to została zrobiona reforma ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, żeby warunki zabudowy zniknęły jako instrument planowania naszej przestrzeni. Kurczowo trzymam się myśli, że to jednak nie jest rzecz, którą powinniśmy się martwić i wzmacniać regulacje dotyczące warunków zabudowy, które, jak wszyscy doskonale wiemy, z punktu widzenia urbanistyki i planowania przestrzennego są jednak zmartwieniem.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie ministrze, ostatnie pytanie. Czy to równoległe procedowanie i ZPI, i ... Czy to państwo będziecie wnioskowali o te zmiany?

Generalny dyrektor ochrony środowiska Piotr Otawski:

Pani przewodnicząca, tak. To znaczy te przepisy są w jednym projekcie rządowym, który w tej chwili dotyczy tylko OZE, a one są tam. Są również w ustawie o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji, również w projekcie rządowym (UD 224). Tymi przepisami jest zainteresowana również sejmowa Komisja do Spraw Deregulacji i być może te przepisy zostaną również przyjęte przez komisję jako projekt poselski, bez czekania na projekt rządowy, który na pewno nie pojawi się w tym półroczu. Liczę na to, że w Sejmie powinien się pojawić na początku przyszłego półrocza, a być może Komisja do Spraw Deregulacji jest w stanie to poprowadzić szybciej.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, bardzo dziękuję. Myślę, że to spotkanie wyjaśniło nam sporo kwestii. Czasami jest różnica w nazewnictwie, a ma to ogromne znaczenie.

Bardzo, bardzo dziękuję i, mam nadzieję, do zobaczenia, bo tych tematów cały czas jest mnóstwo. Dziękuję bardzo.