



Minister Sportu i Turystyki

BM-WRP.054.18.2026

Warszawa, dnia 17 marca 2026 r.

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 15677 Pani Poseł Małgorzaty Pępek w sprawie projektowanych zmian w ustawie o usługach hotelarskich w kontekście stanowiska Rady Miasta Ustroń, uprzejmie informuję co następuje.

Brzmienie projektowanego art. 35. ust. 2a, dotyczącego wymogów przeciwpożarowych, w projekcie ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw, zostało opracowane we współpracy z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji jako organem właściwym do obsługi działu administracji rządowej – sprawy wewnętrzne, w tym do projektowania zasad dotyczących m.in. ochrony przeciwpożarowej. W wyniku uzgodnień z MSWiA aktualna treść projektowanego przepisu brzmi następująco:

2a. W przypadku budynku mieszkalnego lub innego budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych, wymagania przeciwpożarowe uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) liczba miejsc noclegowych w tych lokalach jest łącznie nie większa niż 30;*
- 2) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na kondygnacjach nadziemnych znajdujących się w całości na wysokości nie większej niż 25 m nad poziomem terenu;*
- 3) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych;*
- 4) występujące w budynku warunki ewakuacji, a w szczególności drogi ewakuacyjne oraz wykorzystywane na potrzeby ewakuacji pomieszczenia służące do celów komunikacji wewnętrznej, umożliwiają szybką i bezpieczną ewakuację oraz opuszczenie budynku w przypadku pożaru przez osoby korzystające z usług hotelarskich.*

W związku z uzgodnieniem tej kwestii z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej obecnie nie przewiduje się jego dalszych modyfikacji. Podobnie też nie planuje się dalszych analiz w tej materii.

Wypracowane we współpracy z MSWiA rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, Dz.U. z 2023 r. poz. 1944), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Jak wskazuje bowiem MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej.

Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych.

W tym miejscu należy równocześnie podkreślić, iż projektowane przepisy przeciwpożarowe w ogóle nie dotyczą pensjonatów. Projekt nie ingeruje więc w wymogi przeciwpożarowe, jakie muszą spełniać obiekty zaszeregowane decyzją marszałka województwa do rodzaju obiektu hotelarskiego „pensjonat”.

Odnosząc się zaś do kwestii ewentualnych negatywnych następstw wprowadzenia w życie projektowanych zmian, należy ponownie zaznaczyć, że projektowane wymogi przeciwpożarowe wypracowane zostały we współpracy z MSWiA, a wymogi te stoją na straży wartości najwyższych w państwie prawnym – życia i zdrowia ludzi. Projekt zaś nie prowadzi do zniszczenia rynku najmu krótkoterminowego, ale jego reformy zgodnie z konstytucyjną zasadą dobra wspólnego. W przekonaniu MSiT najem krótkoterminowy jest pozytywnym zjawiskiem, lecz wymaga on stosownej regulacji, aby przeciwdziałać nadużyciom. W opinii Ministerstwa najem krótkoterminowy pozostanie na tyle atrakcyjną formą usług turystycznych, iż nie dojdzie do monopolizacji rynku przez zaszeregowane obiekty, takie jak hotele. Wskazać także należy, że przez wprowadzenie opisywanych regulacji, nie przewiduje się pogorszenia sytuacji lokalnych samorządów.

Z poważaniem
z up. Ministra

Piotr Borys

Sekretarz Stanu

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości: KPRM - DSP