



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

Do druku nr 2353 i 2353-A ^{a1}pl

tel./fax 22 827 69-31
tel./fax 22 827 29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828 65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

RPW/26163/2026 – 1P



EZD RP KS
(BPK – III)
Data rejestracji: 2026-07-29
Data wpływu: 2026-07-29

SMS

Warszawa, dnia 28 lipca 2026 r.

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
Kancelaria Sejmu, ul. Wiejska 4/6/8,
00-902 Warszawa

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. *SPS/II.020.38746.2025*

Data wpływu *29. 07, 2026*

Szanowny Panie Marszałku,

L.dz - 947/2026

STANOWISKO

Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w sprawie projektowanych regulacji dotyczących krótkoterminowego odpłatnego udostępniania lokali mieszkalnych

Dotyczy: rządowego projektu UC135 (RM-0610-87-26) oraz poselskiego projektu ustawy o najmie krótkoterminowym, druki sejmowe nr 2353 i 2353-A; stan prac legislacyjnych na dzień 28 lipca 2026 r.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia stanowisko w związku z pracami nad przepisami dotyczącymi krótkoterminowego odpłatnego udostępniania lokali mieszkalnych. Związek popiera objęcie tej działalności rejestracją, wymogami bezpieczeństwa oraz skutecznym nadzorem nad ofertami publikowanymi na platformach internetowych.

Projektowane rozwiązania powinny jednak uwzględniać szczególną sytuację budynków pozostających w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnia odpowiada za stan części wspólnych, bezpieczeństwo eksploatacji, porządek domowy oraz rozliczenie kosztów, podczas gdy wpływy z najmu krótkoterminowego uzyskuje wyłącznie osoba prowadząca tę działalność. Nie jest zatem wystarczające przyznanie spółdzielni jedynie prawa do uzyskania informacji lub złożenia wniosku o kontrolę.

Zasadniczym postulatem Związku jest wprowadzenie wyraźnej podstawy ustawowej, na mocy której spółdzielnia będzie mogła rozstrzygnąć, odrębnie dla każdej zarządzanej nieruchomości, czy najem krótkoterminowy może być w niej prowadzony, a jeżeli tak - w jakim zakresie i na jakich warunkach. Rozstrzygnięcie powinno być poprzedzone udziałem osób posiadających prawa do lokali, podlegać kontroli sądowej i wywoływać skutki zarówno w rejestrze publicznym, jak i wobec platform pośredniczących.

I. Ocena ogólna projektowanych rozwiązań

Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw, oznaczony numerami UC135 i RM-0610-87-26, został przyjęty przez Radę Ministrów 14 lipca 2026 r. i skierowany do Sejmu 21 lipca 2026 r. [1]. Projekt obejmuje krótkoterminowe, trwające jednorazowo krócej niż 30 dni, ogólnie dostępne udostępnianie domów, mieszkań, pokoi i miejsc noclegowych reżimem usług hotelarskich. Przewiduje centralny wykaz obiektów, numer identyfikacyjny, wymogi przeciwpożarowe, regulamin porządkowy, obowiązki platform oraz administracyjne kary pieniężne.

Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym, zawarty w druku sejmowym nr 2353 i uzupełniony autopoprawką z druku nr 2353-A [2], zakłada odrębny reżim prawny. Wprowadza między innymi obowiązek uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej albo zarządu spółdzielni mieszkaniowej, możliwość ustanawiania ograniczeń przez gminę, osobny rejestr oraz zmianę zasad rozliczania kosztów w spółdzielniach.

W ocenie Związku projekt rządowy zapewnia właściwą podstawę ewidencyjną i techniczną, lecz nie rozwiązuje kwestii dopuszczalności działalności w konkretnej nieruchomości. Projekt poselski słusznie dostrzega potrzebę zgody spółdzielni, ale wymaga korekty w zakresie przesłanek odmowy, trybu podejmowania decyzji, zgody dorozumianej oraz wyjątków od obowiązku uzyskania zgody. Dalsze prace powinny prowadzić do jednego, spójnego systemu. Dwa równoległe rejestry i dwa odmienne zestawy definicji utrudnią stosowanie prawa i mogą zachęcać do wyboru korzystniejszego reżimu.

II. Uzasadnienie udziału spółdzielni mieszkaniowej w podejmowaniu decyzji

1. Ustawowe zadania spółdzielni

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a zarazem zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte przez członków [4]. Do jej obowiązków należą w szczególności utrzymanie części wspólnych i urządzeń, zapewnienie bezpiecznej eksploatacji, organizacja porządku domowego oraz prawidłowe rozliczenie kosztów. Krótkoterminowe udostępnianie lokali oddziałuje na każdy z tych obszarów.

Art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych opiera system opłat na udziale w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Jeżeli działalność w konkretnym lokalu powoduje dodatkowe, możliwe do wykazania wydatki, powinny one obciążać osobę, która tę działalność prowadzi. Nie ma uzasadnienia, aby pozostali mieszkańcy finansowali zwiększone sprzątanie, obsługę systemów dostępu, dodatkowy wywóz odpadów, naprawy urządzeń albo czynności administracyjne związane z działalnością zarobkową innej osoby.

2. Obecne instrumenty mają przede wszystkim charakter następczy

Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawia szczególny model zarządu nieruchomością wspólną. Nie można więc bez wyraźnej podstawy ustawowej przenosić na nieruchomości spółdzielcze rozwiązań właściwych wspólnotom mieszkaniowym. Jeżeli decyzja dotycząca najmu krótkoterminowego ma wiązać właścicieli, osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali, organ prowadzący rejestr oraz platformy, ustawa powinna określić jej formę, zakres i skutki.

Obowiązek przestrzegania porządku domowego oraz możliwość dochodzenia roszczeń po wystąpieniu naruszeń nie zapewniają wystarczającej ochrony [5]. Są to środki uruchamiane najczęściej dopiero po serii zdarzeń, wymagające gromadzenia dowodów i często długotrwałego postępowania. Nie pozwalają one zapobiec sytuacji, w której większa liczba lokali w jednym budynku

zaczyna pełnić funkcję noclegową, mimo że budynek został przeznaczony i wyposażony do stałego zamieszkiwania.

3. Granice ingerencji i kontrola sądowa

Ograniczenie sposobu korzystania z lokalu dotyczy prawa własności oraz wolności działalności gospodarczej. Z tego względu nie może opierać się wyłącznie na regulaminie porządku domowego ani na ogólnej kompetencji zarządczej. Podstawa, kryteria i tryb rozstrzygnięcia powinny wynikać z ustawy, zgodnie z art. 31 ust. 3 i art. 64 Konstytucji RP. Przy projektowaniu regulacji należy równocześnie uwzględnić art. 75 ust. 1 Konstytucji, nakazujący prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych [6].

Związek nie postuluje przyznania zarządowi spółdzielni nieograniczonego prawa weta. Decyzja powinna opierać się na kryteriach wskazanych w ustawie, być uzasadniona i podlegać zaskarżeniu do sądu. Taki model pozwala chronić mieszkańców, a jednocześnie ogranicza ryzyko rozstrzygnięć arbitralnych lub nierównego traktowania właścicieli lokali.

Rozporządzenie (UE) 2024/1028, stosowane od 20 maja 2026 r., harmonizuje głównie zasady rejestracji i wymiany danych oraz obowiązki platform internetowych [3]. Nie wyłącza ono możliwości wprowadzania przez państwa członkowskie materialnych warunków dostępu do rynku, jeżeli są one przejrzyste, niedyskryminujące i proporcjonalne. Podobny standard wynika z wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 22 września 2020 r. w sprawach C-724/18 i C-727/18, *Cali Apartments* [7].

4. Interesy wymagające ochrony

Dla stałych mieszkańców znaczenie ma nie tylko zachowanie ciszy nocnej. Istotne są również: częsta rotacja osób obcych, udostępnianie kodów wejściowych i kluczy, korzystanie ze skrytek, bezpieczeństwo dróg ewakuacyjnych, intensywność używania wind i drzwi, większa ilość odpadów, możliwość szybkiego ustalenia osoby odpowiedzialnej za lokal oraz ochrona prywatności i stabilności sąsiedztwa. Skala tych problemów zależy od cech konkretnego budynku i liczby lokali oferowanych na krótkie pobyty. Z tego powodu decyzja ogólnogminna nie zastąpi oceny na poziomie nieruchomości.

Procedura powinna obejmować wszystkich, których dotyczą skutki działalności: członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali. Ustawa powinna określić sposób wykonywania głosu przez współuprawnionych i zapewnić równe traktowanie poszczególnych kategorii praw do lokali.

III. Uwagi do rządowego projektu UC135

Pozytywnie należy ocenić objęcie krótkoterminowego udostępniania mieszkań reżimem usług hotelarskich, utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych, obowiązek posługiwania się numerem identyfikacyjnym, wymogi przeciwpożarowe, regulamin porządkowy, wskazanie osoby odpowiedzialnej za kontakt oraz administracyjne kary pieniężne. Zasadne jest również przyznanie organom spółdzielni prawa do wystąpienia o kontrolę lokalu. Rozwiązania te wymagają jednak uzupełnienia w następującym zakresie.

- 1. Uprzednia decyzja spółdzielni.** Wniosek o kontrolę nie może zastępować prawa do rozstrzygnięcia, czy dana działalność jest dopuszczalna w budynku. Wpis lokalu położonego w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię powinien wymagać potwierdzenia zgodności z uchwałą dotyczącą tej nieruchomości oraz ważnej zgody dla konkretnego lokalu, jeżeli uchwała taką zgodę przewiduje.
- 2. Powiadomienie spółdzielni i dostęp do danych.** Organ prowadzący rejestr powinien zawiadamiać spółdzielnię o złożeniu wniosku, wpisie, zmianie danych, zawieszeniu i wykreśleniu. Spółdzielnia

należy udostępnić wyłącznie dane niezbędne do wykonywania jej zadań: adres lokalu, numer identyfikacyjny, dane osoby prowadzącej działalność i osoby interwencyjnej, maksymalną liczbę gości, okres ważności zgody oraz status wpisu. Dane gości nie są spółdzielni potrzebne.

3. **Weryfikacja przez platformy.** Platforma nie powinna poprzestawać na odebraniu numeru podanego przez oferenta. Przed publikacją oferty i okresowo w czasie jej dostępności powinna automatycznie sprawdzać, czy numer jest aktywny oraz czy oferta odpowiada warunkom zgody. Zawieszenie wpisu albo cofnięcie zgody powinno prowadzić do niezwłocznego zablokowania nowych rezerwacji.
4. **Regulamin i osoba zdolna do interwencji.** Regulamin przekazywany gościowi powinien obejmować także zasady porządku domowego i korzystania z części wspólnych obowiązujące w danej spółdzielni. Sam kontakt telefoniczny jest niewystarczający. Osoba wskazana przez prowadzącego działalność musi być dostępna przez całą dobę i zdolna do podjęcia rzeczywistej interwencji na miejscu w określonym czasie.
5. **Zawieszenie i wykreślenie.** W razie bezpośredniego zagrożenia dla życia, zdrowia lub bezpieczeństwa budynku organ powinien mieć obowiązek natychmiastowego zawieszenia numeru identyfikacyjnego. Po spełnieniu ustawowo określonych przesłanek dotyczących poważnych albo powtarzających się naruszeń wykreślenie nie powinno pozostawać wyłącznie fakultatywne.
6. **Koszty oraz kompetencje gmin.** Projekt powinien zostać uzupełniony o zmianę art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwalającą przypisać lokalowi rzeczywiste dodatkowe koszty wywołane działalnością. Należy również rozważyć przyznanie gminom prawa do ustanawiania proporcjonalnych stref lub limitów. Rozstrzygnięcie gminy powinno wyznaczać granice ogólne, natomiast decyzja spółdzielni powinna dotyczyć konkretnej nieruchomości.

IV. Uwagi do projektu poselskiego, druki nr 2353 i 2353-A

Projekt poselski prawidłowo zakłada, że prowadzenie najmu krótkoterminowego w lokalu pozostającym w zasobie zarządzanym przez spółdzielnię wymaga zgody jej zarządu. Kierunek ten należy zachować, ale mechanizm zgody powinien zostać przebudowany tak, aby decyzja nie była ani czysto uznaniowa, ani oderwana od stanowiska osób zamieszkujących daną nieruchomość.

1. **Uchwała dla nieruchomości przed decyzją indywidualną.** Ustawa powinna rozróżnić regulamin ramowy obowiązujący w spółdzielni, wiążące rozstrzygnięcie dla oznaczonej nieruchomości oraz zgodę dla konkretnego lokalu. Zarząd powinien podejmować decyzję indywidualną w granicach uchwały dotyczącej budynku, przyjętej po przeprowadzeniu głosowania osób posiadających prawa do lokali.
2. **Szersze i obiektywne przesłanki.** Ocena nie może ograniczać się do zgodności z wymaganiami sanitarnymi lub przeciwpożarowymi i do naruszeń, które już wystąpiły. Należy uwzględnić także liczbę i koncentrację lokali noclegowych, warunki ewakuacji, przepustowość wejść i wind, bezpieczeństwo systemów dostępu, możliwość lokalnej interwencji, obciążenie części wspólnych, wzrost kosztów oraz historię naruszeń osoby prowadzącej działalność.
3. **Brak zgody dorozumianej.** Niedotrzymanie terminu przez spółdzielnię nie powinno tworzyć prawa do rozpoczęcia działalności. Proponowany okres sześciu miesięcy jest nadmierny, a skutek w postaci zgody dorozumianej przerzuca konsekwencje bezczynności na mieszkańców. Właściwszy jest termin 60 dni od otrzymania kompletnego wniosku oraz możliwość żądania przez wnioskodawcę, aby sąd zobowiązał spółdzielnię do wydania rozstrzygnięcia.
4. **Wyjątek dla własnego miejsca zamieszkania.** Wyłączenie obowiązku uzyskania zgody na okres do trzech miesięcy w roku jest zbyt szerokie. Uproszczony tryb można przewidzieć dla rzeczywiście okazjonalnego udostępniania własnego miejsca zamieszkania, na przykład do 30 dni

w roku, pod warunkiem uprzedniego zgłoszenia spółdzielni i braku zakazu wynikającego z uchwały dotyczącej nieruchomości.

5. **Czas obowiązywania zgody i kontrola sądowa.** Zgoda powinna być udzielana na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata. Wpis do rejestru nie może obowiązywać dłużej niż zgoda. Odmowa, warunki, zawieszenie lub cofnięcie zgody, a także uchwała dotycząca nieruchomości powinny podlegać kontroli sądu rejonowego pod względem legalności, prawidłowości procedury, równego traktowania i proporcjonalności.
6. **Naruszenia oraz rozliczenie kosztów.** Po pojedynczym zdarzeniu stwarzającym poważne zagrożenie powinna istnieć możliwość natychmiastowego zawieszenia działalności. Przy naruszeniach powtarzających się wykreślenie powinno być co do zasady obowiązkowe. Proponowaną zmianę art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy zachować, z zastrzeżeniem, że opłata musi wynikać z udokumentowanej kalkulacji dla danej nieruchomości i nie może mieć charakteru represyjnego.
7. **Strefy i ograniczenia gminne.** Możliwość wprowadzania przez gminę zakazów, limitów dni oraz dodatkowych warunków jest potrzebnym instrumentem ochrony zasobu mieszkaniowego. Uchwała gminy nie powinna jednak zastępować rozstrzygnięcia spółdzielni. Dopuszczenie działalności na obszarze gminy nie przesądza, że może być ona prowadzona w każdym budynku.

V. Postulowany model regulacji dla nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie

Związek proponuje, aby ustawa opierała się na trzech kolejnych rozstrzygnięciach: regulaminie ramowym spółdzielni, uchwale dotyczącej konkretnej nieruchomości oraz zgodzie dla danego lokalu. Pozwala to połączyć udział mieszkańców z odpowiedzialnością zarządu za zgodne z prawem i technicznie wykonalne rozstrzygnięcie.

1. **Regulamin ramowy spółdzielni.** Rada nadzorcza, na wniosek zarządu i po konsultacji z członkami, powinna określić tryb składania wniosków, wymagane dokumenty, standardy bezpieczeństwa, zasady kontaktu całodobowego, wymaganie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, sposób kontroli oraz zasady rozliczania kosztów. Regulamin nie może rozszerzać ustawowych przesłanek odmowy.
2. **Uchwała dotycząca nieruchomości.** Po przeprowadzeniu głosowania osób posiadających prawa do lokali zarząd powinien przyjąć uchwałę, która dopuści działalność, ustali limit lokali, miejsc lub dni, określi warunki techniczne i porządkowe, dopuści jedynie udostępnianie okazjonalne albo wprowadzi zakaz. Na jeden lokal powinien przypadać jeden głos. Całkowity zakaz wymagałby poparcia większości wszystkich lokali, natomiast limity i warunki mogłyby być przyjmowane większością głosów przy ustawowo określonym kworum.
3. **Zgoda dla konkretnego lokalu.** Jeżeli uchwała dopuszcza działalność, osoba zamierzająca ją prowadzić składa wniosek do zarządu. Spółdzielnia bada tytuł prawny do lokalu, zgodę właściciela, liczbę miejsc, warunki bezpieczeństwa, ubezpieczenie, regulamin, dane osoby interwencyjnej oraz zgodność z limitem obowiązującym w nieruchomości. Zgoda jest terminowa i może określać dodatkowe warunki.
4. **Termin, uzasadnienie i kontrola sądowa.** Zarząd powinien rozstrzygnąć kompletny wniosek w terminie 60 dni. Brak rozstrzygnięcia nie oznacza zgody. Odmowa, warunki, zawieszenie i cofnięcie wymagają uzasadnienia odwołującego się do kryteriów ustawowych. Ustawa powinna przewidzieć zaskarżenie do sądu rejonowego, a w razie bezczynności - wniosek o zobowiązanie spółdzielni do wydania rozstrzygnięcia.
5. **Powiązanie z rejestrem i platformami.** Wpis do rejestru powinien nastąpić dopiero po elektronicznym potwierdzeniu przez spółdzielnię zgodności działalności z uchwałą dotyczącą nieruchomości i ważności wymaganej zgody. Zawieszenie, wygaśnięcie lub cofnięcie zgody

powinno być automatycznie przekazywane do rejestru. Platforma może publikować ofertę i przyjmować rezerwacje wyłącznie przy aktywnym numerze identyfikacyjnym.

6. **Koszty i odpowiedzialność za szkody.** Osoba prowadząca działalność powinna pokrywać udokumentowane dodatkowe koszty pozostające w związku z tą działalnością. Rozliczenie powinno być prowadzone dla konkretnej nieruchomości i podlegać kontroli na zasadach właściwych dla opłat spółdzielczych. Niezależnie od tego pozostaje obowiązek naprawienia szkód wyrządzonych przez prowadzącego działalność, gości lub inne osoby, którym umożliwiono dostęp do nieruchomości.
7. **Reakcja na naruszenia.** Zgoda może zostać zawieszona po poważnym incydencie, a cofnięta w razie powtarzających się naruszeń porządku, przekroczenia liczby osób, niebezpiecznego udostępniania kodów lub kluczy, braku reakcji osoby interwencyjnej, organizowania imprez albo nieuiszczania prawidłowo ustalonych kosztów. Środek odwoławczy nie powinien automatycznie wstrzymywać zawieszenia zastosowanego z powodu bezpośredniego zagrożenia.
8. **Przepisy przejściowe.** Osoby prowadzące działalność w dniu wejścia w życie ustawy powinny uzyskać zgodność z uchwałą dotyczącą nieruchomości i wymaganą zgodę w terminie dziewięciu miesięcy. Dotychczasowy wpis do ewidencji nie powinien tworzyć bezterminowego prawa do prowadzenia działalności wbrew późniejszej decyzji podjętej na podstawie ustawy.

VI. Kierunkowa propozycja przepisów

1. Kompetencja spółdzielni i uchwała dotycząca nieruchomości

- Art. [X]. 1.** Świadczenie usług polegających na krótkoterminowym, odpłatnym udostępnianiu domu, mieszkania, samodzielnego lokalu mieszkalnego, pokoju lub ich części, położonych w nieruchomości, w odniesieniu do której zarząd sprawuje spółdzielnia mieszkaniowa, wymaga zgodności z uchwałą, o której mowa w ust. 2, oraz uprzedniej zgody spółdzielni, jeżeli zgoda jest wymagana na podstawie tej uchwały.
2. Dla oznaczonej nieruchomości spółdzielnia może dopuścić świadczenie usług, ustalić limit lokali, miejsc noclegowych lub dni prowadzenia działalności, uzależnić działalność od warunków albo jej zakazać. Rozstrzygnięcie przyjmuje zarząd spółdzielni w formie uchwały, zgodnie z wynikiem głosowania osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości.
 3. W głosowaniu uczestniczą właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie albo własnościowe prawa do lokali, niezależnie od członkostwa w spółdzielni. Na jeden lokal przypada jeden głos, a współuprawnieni wykonują głos wspólnie.
 4. Całkowity zakaz świadczenia usług wymaga poparcia większości wszystkich lokali uprawnionych do głosowania. Warunki lub limity mogą zostać przyjęte większością głosów oddanych przy udziale co najmniej połowy uprawnionych.
 5. Uchwała może określać w szczególności maksymalną liczbę lokali lub miejsc noclegowych, maksymalną liczbę dni działalności w roku, zasady korzystania z wejść, wind, parkingów i innych części wspólnych, wymagania dotyczące osoby interwencyjnej, ubezpieczenia i sposobu przekazywania dostępu, zakaz organizowania imprez oraz warunki wynikające z cech technicznych budynku.
 6. Przy podejmowaniu uchwały uwzględnia się mieszkalne przeznaczenie nieruchomości, warunki ewakuacji, wysokość i konstrukcję budynku, liczbę istniejących lokali noclegowych, bezpieczeństwo systemów dostępu, wpływ działalności na części wspólne i koszty, historię naruszeń oraz ograniczenia wynikające z prawa miejscowego.
 7. Uchwała wiąże spółdzielnię, osoby posiadające tytuły prawne do lokali, osoby prowadzące działalność, organ prowadzący rejestr i platformy internetowe od dnia wskazanego w uchwale, nie wcześniej jednak niż po upływie 30 dni od jej ogłoszenia, z wyjątkiem środków pilnych służących bezpieczeństwu.

2. Zgoda dla lokalu

- Art. [Xa]. 1.** Zgody udziela zarząd spółdzielni na wniosek osoby zamierzającej prowadzić działalność, po stwierdzeniu zgodności zamierzonej działalności z uchwałą dotyczącą nieruchomości, prawem miejscowym oraz wymaganiami ustawowymi.

2. Wniosek zawiera co najmniej: dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu i zgodę właściciela, jeżeli wnioskodawca nie jest właścicielem; planowaną liczbę miejsc i okres działalności; regulamin dla gości; dane osoby dostępnej przez całą dobę i zdolnej do interwencji na miejscu; dokument ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej; a także oświadczenie o przyjęciu zasad rozliczania kosztów i odpowiedzialności za szkody.
3. Zarząd rozstrzyga w terminie 60 dni od otrzymania kompletnego wniosku. Odmowa oraz nałożone warunki wymagają uzasadnienia odnoszącego się do kryteriów ustawowych. Brak rozstrzygnięcia w terminie nie jest równoznaczny z udzieleniem zgody.
4. Zgoda udziela się na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata. Zgoda określa maksymalną liczbę osób, dopuszczalny okres lub limit dni, warunki korzystania z części wspólnych i inne niezbędne obowiązki.
5. Zgoda może zostać zawieszona albo cofnięta w razie utraty zgodności z uchwałą dotyczącą nieruchomości, niespełnienia wymagań bezpieczeństwa, podania nieprawdziwych danych, braku wymaganego ubezpieczenia, poważnego lub powtarzającego się naruszenia porządku, przekroczenia liczby osób, braku reakcji osoby interwencyjnej lub nieuiszczania prawidłowo ustalonych kosztów.
6. Wnioskodawca może zaskarżyć odmowę, warunki, zawieszenie albo cofnięcie zgody do sądu rejonowego w terminie sześciu tygodni. Ustawa powinna przyznać uprawnienie do zaskarżenia rozstrzygnięcia sprzecznego z uchwałą lub ustawą także spółdzielni oraz reprezentatywnej grupie osób posiadających tytuły prawne do lokali.

3. Powiązanie z rejestrem i platformami

- Art. [Xb]. 1.** Wpis lokalu do rejestru wymaga elektronicznego potwierdzenia przez spółdzielnię zgodności działalności z uchwałą dotyczącą nieruchomości oraz posiadania ważnej zgody, jeżeli jest ona wymagana.
2. Organ prowadzący rejestr zawiadamia spółdzielnię o złożeniu wniosku, wpisie, zmianie danych, zawieszeniu i wykreśleniu. Spółdzielnia otrzymuje dostęp do danych niezbędnych do wykonywania ustawowych zadań, z wyłączeniem danych gości.
 3. Wygaśnięcie, zawieszenie albo cofnięcie zgody skutkuje zawieszeniem numeru identyfikacyjnego w zakresie przyjmowania nowych rezerwacji. Jeżeli nie zostanie uzyskana nowa podstawa prowadzenia działalności, lokal podlega wykreśleniu z rejestru na zasadach określonych w ustawie.
 4. Platforma internetowa przed opublikowaniem oferty i okresowo w czasie jej dostępności weryfikuje aktywność numeru identyfikacyjnego oraz status zgody. Po uzyskaniu informacji o zawieszeniu, wygaśnięciu albo wykreśleniu niezwłocznie blokuje możliwość przyjmowania nowych rezerwacji.

4. Zwiększone koszty i odpowiedzialność za szkody

W art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy dodać przepis o następującej treści:

1. Osoba prowadząca w lokalu krótkoterminowe odpłatne udostępnianie uczestniczy w zwiększonych kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które pozostają w adekwatnym związku z tą działalnością.
2. Koszty ustala się odrębnie dla danej nieruchomości na podstawie udokumentowanej kalkulacji, z uwzględnieniem w szczególności dodatkowego sprzątania, gospodarki odpadami, ochrony, kontroli dostępu, zużycia wind i innych urządzeń, napraw części wspólnych, obsługi administracyjnej oraz wymaganych kontroli.
3. Opłata nie może mieć charakteru sankcyjnego ani przekraczać uzasadnionych kosztów. Spółdzielnia przedstawia na żądanie podstawę i sposób kalkulacji. Przepis nie narusza obowiązku pełnego naprawienia szkody wyrządzonej przez osobę prowadzącą działalność, gościa lub osobę, której umożliwiono dostęp do nieruchomości.

5. Przepis przejściowy

Osoba prowadząca działalność w dniu wejścia w życie ustawy powinna, w terminie dziewięciu miesięcy, uzyskać potwierdzenie zgodności z uchwałą dotyczącą nieruchomości oraz wymaganą zgodę spółdzielni. Po bezskutecznym upływie tego terminu numer identyfikacyjny ulega zawieszeniu. W okresie przejściowym spółdzielnia może żądać natychmiastowego zawieszenia działalności w razie bezpośredniego zagrożenia dla życia, zdrowia, bezpieczeństwa pożarowego albo bezpieczeństwa nieruchomości.

VII. Wnioski

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP wnosi o uzupełnienie projektowanych ustaw o rozwiązanie, zgodnie z którym krótkoterminowe odpłatne udostępnianie lokalu w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię może być prowadzone wyłącznie w granicach uchwały dotyczącej tej nieruchomości oraz na podstawie uprzedniej i ważnej zgody spółdzielni, jeżeli zgoda jest wymagana. Kompetencja ta powinna wynikać wprost z ustawy i podlegać kontroli sądowej.

W szczególności należy wyłączyć zgodę dorozumianą, zapewnić udział wszystkich osób posiadających prawa do lokali, rozszerzyć ustawowe kryteria oceny, powiązać decyzję spółdzielni z rejestrem i platformami, wprowadzić skuteczne środki zawieszenia i wykreślenia oraz umożliwić obciążenie osoby prowadzącej działalność rzeczywistymi dodatkowymi kosztami. Kompetencje gmin powinny uzupełniać, a nie zastępować rozstrzygnięcie odnoszące się do konkretnej nieruchomości.

Związek zwraca się o uwzględnienie powyższych postulatów na obecnym etapie prac oraz deklaruje udział swoich ekspertów w pracach komisji sejmowych nad szczegółowym brzmieniem przepisów i rozwiązaniami dotyczącymi wymiany danych.

Z wyrazami szacunku,

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Tomasz Jordeczka

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

Do wiadomości:

Komisja Kultury Fizycznej, Sportu i Turystyki Sejmu RP

Komisja Infrastruktury Sejmu RP

Minister Sportu i Turystyki

Materiały źródłowe i podstawy prawne

1. Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw, UC135, RM-0610-87-26, przyjęty przez Radę Ministrów 14 lipca 2026 r. i skierowany do Sejmu 21 lipca 2026 r.; materiały Kancelarii Prezesa Rady Ministrów i Rządowego Centrum Legislacji.
2. Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym, druk sejmowy nr 2353, oraz autopoprawka, druk sejmowy nr 2353-A, Sejm RP X kadencji.
3. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724, Dz. Urz. UE L 2024/1028 z 29 kwietnia 2024 r.
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 889, w szczególności art. 1, art. 4 i art. 27.
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 232, w szczególności art. 12, art. 13 i art. 16.
6. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm., w szczególności art. 31 ust. 3, art. 64 i art. 75 ust. 1.
7. Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 22 września 2020 r. w sprawach połączonych C-724/18 i C-727/18, Cali Apartments SCI i HX.
8. Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym, w szczególności art. 9 i art. 10.
9. Oficjalne materiały udostępnione w serwisach gov.pl, legislacja.gov.pl, sejm.gov.pl, eli.gov.pl oraz EUR-Lex; stan weryfikacji: 28 lipca 2026 r.